



Sitzungsvorlage 610/663/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 19.04.2021	Aktenzeichen: 61_40/610-St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	26.04.2021	Vorberatung N	
Stadtrat	04.05.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

Aufhebung der Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Deutsches Tor“, wiederholender Satzungsbeschluss, ergänzendes Verfahren

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigefügten Entwurf der „Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die Aufhebung der Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Deutsches Tor““ als Satzung.

Begründung:

Mit Beschluss vom 02.03.2021 hatte der Stadtrat bereits einstimmig, allerdings in einer Videokonferenz auf der Rechtsgrundlage des § 35 Abs. 3 S. 1 GemO, beschlossen, die „Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Deutsches Tor“, vom 13. Februar 2007 durch Aufhebungssatzung aufzuheben (Anlage 5). Es besteht allerdings derzeit eine rechtliche Unsicherheit, ob die Beschlussfassung im Rahmen einer Videokonferenz den formellen Erfordernissen für Satzungsbeschlüsse genügt und wie sich mögliche Verfahrensfehler auswirken können.

So führt die gerade aktualisierte Kommentierung zu § 35 GemO in PdK hierzu aus:

„Wird in einem der in Absatz 3 geregelten Verfahren eine Satzung beschlossen, besteht die Möglichkeit, deren Wirksamkeit in einem Normenkontrollverfahren gem. § 47 VwGO zu prüfen.

... Aus Gründen der Rechtssicherheit sollten Satzungen in einem Verfahren nach Absatz 3 nur in unaufschiebbaren Fällen beschlossen werden.“

Diese Auffassung vertritt derzeit auch die ADD.

Deshalb hat der Stadtvorstand beschlossen, Satzungen soweit möglich bis auf weiteres dem Stadtrat nur noch in Präsenzsitzungen vorzulegen.

Hinsichtlich der vorliegenden bereits beschlossenen Satzung soll aus Gründen der Rechtssicherheit (Beschluss war nicht unaufschiebbar) der Beschluss in einer Präsenzsitzung nochmals gefasst werden und die Satzung erneut ausgefertigt und öffentlich bekanntgemacht werden (zu einem solchen „ergänzenden“ Verfahren: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar § 214 RN 209) Dies hat den Vorteil, dass für den

Fall, dass sich die Verfahrenszweifel bestätigen, eine fehlerfrei zustande gekommene Satzung vorliegt. Sofern der angenommene Fehler nicht vorliegt, geht das ergänzende Verfahren hingegen ins Leere (so VGH München, 1 ZB 12.1976), die in der Videokonferenz beschlossene Satzung behielte Bestand.

Um zu gewährleisten, dass unabhängig von der rechtlichen Beurteilung der Wirksamkeit des Erstbeschlusses ein einheitlicher Stichtag für die Berechnung der Ausgleichsbeträge feststeht, wird entgegen der Bestimmung des § 162 Abs. 2 S. 4 BauGB das In-Kraft-Treten der Aufhebungssatzung nicht mit der Bekanntmachung bestimmt, sondern gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend auf den 15.03.2021, dem Tag der Bekanntmachung der in der Videokonferenz beschlossenen Aufhebungssatzung.

In der Sache bleibt es bei der unveränderten Begründung der Sitzungsvorlage:

Anlass für die Aufhebung der Sanierungssatzung „Deutsches Tor“

Mit Datum vom 6. Februar 2007 hat der Stadtrat die förmliche Festlegung für das Sanierungsgebiet „Deutsches Tor“ als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde am 13. Februar 2007 ausgefertigt und trat am 19. Februar 2007 mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Sanierungsfrist wurde auf 15 Jahre festgelegt.

Gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, sobald die Sanierung durchgeführt ist. Wenn die bestehenden städtebaulichen Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht beseitigt worden sind, besteht somit die Rechtspflicht, die Sanierungssatzung aufzuheben. Hierbei reicht es aus, wenn die städtebaulichen Missstände zwar nicht vollständig beseitigt, aber dennoch wesentlich gemindert sind und der angestoßene Umstrukturierungs- und Erneuerungsprozess des betroffenen Gebietes sich aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

Die im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen ermittelten städtebaulichen Missstände im Stadtbereich um das Deutsche Tor konnten in den letzten Jahren ausgeglichen und die der Rahmenplanung zugrundeliegenden Sanierungsziele erreicht werden (vgl. hierzu Bericht, Anlage 3).

Der zwischenzeitlich weit fortgeschrittene Stand der Sanierung begründet somit die Aufhebung des Sanierungsgebietes.

Erreichte Ziele/ Stand der Sanierung

Durch die Festlegung des Sanierungsgebietes „Deutsches Tor“ und der damit einhergehenden Instandsetzung und Modernisierung von privaten Anwesen, konnte in den letzten Jahren die bestehende Nutzungsstruktur im Sanierungsgebiet aus gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen maßgeblich gestärkt werden. Zudem war es möglich, öffentliche Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, sodass sich mittlerweile ein stabiles Nutzungsgefüge konstatieren lässt und dem Stadtbereich in Gänze eine hohe Aufenthaltsqualität zugeschrieben werden kann.

Das Zusammenspiel zwischen Aufwertung des öffentlichen Raumes (Untertorplatz), Sanierung der umgebenden Bebauung, Etablierung von Gastronomiebetrieben und der Aufwertung der bereits vorhandenen Grünfläche mit Spielplatz nordöstlich des Deutschen Tores führten zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Königstraße und des nördlichen Eingangs zur Innenstadt. Auch die Sanierung des LBB-

Dienstgebäudes (Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung), Untertorplatz 1, die ohne die Inanspruchnahme von Förder/- bzw. Sanierungsmitteln durchgeführt wurde, hat maßgeblich zur städtebaulichen Aufwertung und Entwicklung des Gesamtbereiches beigetragen. Im Zuge einer energetischen Sanierung hat das Gebäude eine Fassadenänderung erfahren, die mit der Gestaltung des Untertorplatzes korrespondiert.

Mit den vorgenannten Maßnahmen konnte auch eine wirtschaftliche Belebung des unteren Abschnittes der Königstraße erfolgen. Daraus können wiederum Synergieeffekte und positive Auswirkungen auf angrenzende Stadtbereiche resultieren.

Dennoch ist festzustellen, dass nicht alle Sanierungsziele in vollem Umfang erreicht wurden. Eine Entsiegelung und Verbesserung der Blockkerne durch entsprechende Grüngestaltung konnte in weiten Teilen des Sanierungsgebietes nicht herbeigeführt werden. Auch sind Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an einzelnen sanierungsbedürftigen Gebäuden ausgeblieben. So verzeichnen beispielsweise die Gebäude Kramstraße 14 oder Untertorplatz 4 –nach wie vor– einen vergleichsweise schlechten baulichen Zustand. Das Gebäude Kramstraße 14 befindet sich innerhalb der aktuell in Planung befindlichen Quartiersentwicklung „Ufersche Höfe“ sowie dem Geltungsbereich des dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“ und wird perspektivisch in diesem Rahmen vom Eigentümer saniert werden.

Es wurden also nicht alle Missstände im Sanierungsgebiet vollständig beseitigt, aber dennoch wesentlich gemindert. Insgesamt wurde eine maßgebliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB herbeigeführt und ein Umstrukturierungs- und Erneuerungsprozess für den Stadtbereich vorangetrieben, der sich im Anschluss aus eigener Kraft weiter vollziehen kann. Die Sanierungsziele konnten somit umfänglich umgesetzt werden.

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über die Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Deutsches Tor“:

Ordnungsmaßnahmen/ Erschließungsmaßnahmen	Baumaßnahmen (private Bau- und Sanierungsmaßnahmen mit Modernisierungsvereinbarung)
1. Neugestaltung/Sanierung Untertorplatz	1. Kramstraße 16
2. Spielplatz nordöstlich des Deutschen Tores	2. Kramstraße 25
	3. Neustadter Straße 2 (Deutsches Tor)
	4. Königstraße 2-4
	Baumaßnahmen (Bau- und Sanierungsmaßnahmen ohne Modernisierungsvereinbarung)
	5. Neustadter Straße 3
	6. Königstraße 1
	7. Untertorplatz 1, LBB-Gebäude

Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen geförderten Erschließungs- und Baumaßnahmen kann der Anlage 3 zur Sitzungsvorlage entnommen werden.

Finanzierung/Förderung

Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Deutsches Tor“ im Jahr 2007, war bereits die Durchführung der Stadtumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt“ beabsichtigt, mit der der funktional und gestalterisch defizitäre östliche Innenstadtbereich zwischen Hauptgeschäftszentrum und Hauptbahnhof in Gänze zum erlebbaren und gestalteten Stadtraum mit eigener Identität entwickelt werden sollte. Der Geltungsbereich der Stadtumbaumaßnahme sollte den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Deutsches Tor“ überlagern. Die Absicht zur Durchführung der Stadtumbaumaßnahme, erwuchs aus dem Wettbewerbsverfahren „Werkstatt-Innenstadt“, infolgedessen die Stadt Landau in der Pfalz bei der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) mit Schreiben vom 23. März 2006 einen Antrag zur Aufnahme der östlichen Innenstadt in das Förderprogramm „Städtebauliche Erneuerung; Programmteil: Stadtumbau (STU)“ gestellt hat. Der Antrag wurde vom Ministerium mit Schreiben vom 28. Dezember 2006 positiv beschieden.

Die förmliche Festlegung des Stadtumbaugebietes konnte jedoch erst im Jahr 2009 erfolgen, da diese die Erarbeitung eines ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erforderte.

Nach Abstimmung mit der ADD wurde deshalb vereinbart, dass die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Deutsches Tor“ zeitlich vor der Festlegung des Stadtumbaugebietes erfolgen soll, die einzelnen Maßnahmen innerhalb beider Gebiete jedoch in einer gemeinsamen Kostenfinanzierungsübersicht nach der förmlichen Festlegung des Stadtumbaugebietes zusammengefasst werden.

Eine detaillierte Kosten- und Förderkonkretisierung wird von der Kämmereiabteilung deshalb erst im Zuge der förderrechtlichen Abrechnung der Stadtumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt“ vorgenommen.

Gemäß § 154 BauGB sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen von den Eigentümern auszugleichen. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge zur Refinanzierung der Sanierungsmaßnahme kann erst nach Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgen. Freiwillige Ablösevereinbarungen gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurden nicht getroffen (siehe unten).

Nach überschlägiger Ermittlung belaufen sich die Gesamtausgaben der Sanierungsmaßnahme auf ca. 1.950.000,- €. Davon entfallen knapp 1.300.000,- € auf öffentliche Maßnahmen (Untertorplatz u. Spielplatz) und ca. 650.000,- € auf die privaten Modernisierungsmaßnahmen. Die Fördersumme beträgt insgesamt ca. 1.500.000,- € (öffentliche Erschließungsmaßnahmen + private Modernisierungsmaßnahmen, Fördersatz 80%).

Rechtliche Gegebenheiten im Zusammenhang mit der Aufhebung der Sanierungssatzung

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt grundsätzlich die Anwendung aller Vorschriften, die ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet zur Voraussetzung hat.

Die Gemeinde hat das Grundbuchamt zu ersuchen, den im Grundbuch eingetragenen Sanierungsvermerk zu löschen (§ 162 Abs. 3 BauGB).

Gemäß § 154 Abs. 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, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.“ Nach § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vom Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten.

Ausgenommen von der grundsätzlichen Pflicht zur Leistung des Ausgleichsbetrags sind nur Grundstücke,

- a. die in einem Umlegungsverfahren nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB neu geordnet wurden;
- b. die Gegenstand einer Ablösevereinbarung nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB oder einer vorzeitigen Festsetzung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB waren;
- c. die, im Eigentum der Gemeinde stehen und dadurch Schuldner und Gläubiger identisch sind.

Vereinbarungen über die Ablösung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor Abschluss der Sanierung wurden mit Eigentümern nicht abgeschlossen.

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung als Grundlage des zu entrichtenden Ausgleichsbetrages soll der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz beauftragt werden. Dieser erstellt ein Gutachten zur Ermittlung des sanierungsbedingten Ausgleichsbetrages gemäß § 154.

Das Ergebnis des Wertgutachtens ist dem/der ausgleichsbeitragspflichtigen Eigentümer/in in einem Erörterungsgespräch zu erläutern.

Weiteres Vorgehen

- Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der Aufhebungssatzung im Amtsblatt gemäß § 162 Abs. 2 BauGB
- Mitteilung an das Grundbuchamt (Löschung des Sanierungsvermerks) gemäß § 162 Abs. 3 BauGB
- Ermittlung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB durch Beauftragung des zuständigen Gutachterausschusses
- Erörterung der Gutachten mit den ausgleichsbeitragspflichtigen Eigentümern/-innen
- Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme im Zuge der Abrechnung des Stadtumbaugebietes „Östliche Innenstadt“

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Nachhaltigkeitseinschätzung in Sitzungsvorlage 610/648/2021

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der „Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die Aufhebung der Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Deutsches Tor““ (rückwirkende Inkraftsetzung)

Anlage 2: Geltungsbereich des aufzuhebenden Sanierungsgebietes „Deutsches Tor“

Anlage 3: Abschlußbericht

Anlage 4: Maßnahmenübersicht

Anlage 5: Sitzungsvorlage 610/648/2021 mit Anlage 1 (Aufhebungssatzung)

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.