



Sitzungsvorlage
610/388/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 10.11.2015	Aktenzeichen: 610-St 2		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	16.11.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	24.11.2015	Vorberatung N	
Hauptausschuss	01.12.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	15.12.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Aufhebung der „Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes 'Altstadt Landau Süd-West'“

Beschlussvorschlag:

1. Die „Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Altstadt Landau Süd-West““ vom 15. Juni 1993, geändert durch die „Satzung der Stadt Landau in der Pfalz zur Änderung der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes ‘Altstadt Landau Süd-West‘“ vom 22. August 2000, wird aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz mit der Erstellung von grundstücksbezogenen Einzelgutachten zur Ermittlung des sanierungsbedingten Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB) für diejenigen Grundstücke, für die der Ausgleichsbetrag noch nicht abschließend ermittelt und erhoben wurde, zu beauftragen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den noch ausstehenden ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümern im Sanierungsgebiet „Altstadt Landau Süd-West“, auf Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz erstellten grundstücksbezogenen Einzelgutachten Erörterungsgespräche gemäß § 154 Abs. 4 BauGB zu führen.

Begründung:

1. Sachstand

Mit Datum vom 10. November 1992 wurde die förmliche Festlegung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Landau Süd-West“ als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde am 15. Juni 1993 ausgefertigt und trat am 21. Juni 1993 mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Mit Datum vom 23. Mai 2000 wurde die Erweiterung des Satzungsgebietes um den nordöstlich gelegenen Teilbereich zwischen Gerberstraße und Martin-Luther-Straße als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde am 22. August 2000 ausgefertigt und trat am 28. August 2000 mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Zum Ende dieses Jahres soll die Sanierungssatzung aufgehoben werden. Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Sanierungsgebietes kann der Anlage 2 entnommen werden.

2. Aufhebungsverfahren

Die Stadt Landau in der Pfalz ist seitens der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) angehalten, das seit 1993 bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt Landau Süd-West“ zeitnah aufzuheben.

Die Verwaltung informierte den Bauausschuss am 15. September 2015 über die beabsichtigte Aufhebung des Sanierungsgebietes „Altstadt Landau Süd-West“.

Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Sanierungssatzung u. a. aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.

Wenn die bestehenden städtebaulichen Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht beseitigt worden sind, besteht die Rechtspflicht, die Sanierungssatzung aufzuheben. Hierbei reicht es aus, wenn diese 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.

Im seit 1993 bestehenden Sanierungsgebiet „Altstadt Landau Süd-West“ sind die in der Rahmenplanung beschriebenen öffentlichen Straßen- und Freiflächenmaßnahmen (Marktstraße, Freilegung Queich, Obertorplatz, südliche Altstadt) im Wesentlichen durchgeführt worden. Parallel wurde ein Großteil der privaten Maßnahmen erfolgreich durchgeführt.

Diese Maßnahmen haben auch dazu geführt, dass zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen im privaten Bereich – mit und ohne Förderungsmittel aus der Städtebauförderung – durchgeführt wurden. Die in Aussicht gestellten Fördermittel der Stadtsanierung von max. 500.000€ für die Sanierung des „Haus zum Maulbeerbaum“ werden nach Rücksprache mit der ADD im Folgeprogramm „Aktive Stadtzentren“ (s. Innenstadtentwicklungskonzept) weiter für dieses Objekt zur Verfügung gestellt werden – unabhängig von der Förderkulisse des Programms

Aufgrund des erzielten Fortschritts der Maßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung soll die Satzung Ende 2015 aufgehoben werden.

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).

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

Ausgenommen hiervon sind lediglich 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. im Eigentum der Gemeinde, soweit Schuldner und Gläubiger identisch sind.

Die Stadt Landau in der Pfalz hat bereits frühzeitig von der Möglichkeit des Angebots von freiwilligen Ablösevereinbarungen für Eigentümer im Sanierungsgebiet Gebrauch gemacht. Eigentümer, die dieses Angebot wahrgenommen haben, sind nunmehr von der Erhebung des Ausgleichsbetrages grundsätzlich befreit.

Für ausgleichsbetragspflichtige Grundstücke, für die der Ausgleichsbetrag noch nicht erhoben wurde (s.o.), ist dieser zu erheben. Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung als Grundlage des zu entrichtenden Ausgleichsbetrages soll der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz beauftragt werden. Dieser erstellt grundstücksbezogene Wertgutachten für jedes einzelne noch ausgleichsbetragspflichtige Grundstück.

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

3. 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 ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümern/-innen
- Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme

Anlagen:

- 1 Entwurf der Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Landau Süd-West“ einschließlich Geltungsbereich
- 2 Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Altstadt Landau Süd-West“
- 3 Abschlussbericht

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

--