

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
III/30 VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Recht und Statistik  
Amt f. Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
**610.3/002/2014**

## **Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Erlanger Innenstadt (Teilbereich Sanierungsgebiet II) – ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	23.09.2014	Ö	Gutachten	
Stadtrat	25.09.2014	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

1. Ziffer 2 des Beschlusses des Stadtrates vom 29.03.2007 über den Erlass der Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes II (Entwurf vom 29.01.2007) wird aufgehoben.
2. Die Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Erlanger Innenstadt (Teilbereich Sanierungsgebiet II) sind durchgeführt. Weitere Maßnahmen entsprechend den Sanierungszielen stehen nicht aus.
3. Die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Erlanger Innenstadt (Teilbereich Sanierungsgebiet II) (Entwurf vom 30.07.2014, Anlage 1) wird beschlossen.

#### II. Begründung

Der Stadtrat der Stadt Erlangen hat mit Beschluss vom 29.01.1975 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Erlanger Innenstadt (Teilbereich Sanierungsgebiet II) im umfassenden Verfahren, entsprechend den Bestimmungen des Städtebauförderungsrechts, beschlossen.

##### Sanierungsziele und –maßnahmen:

Das Sanierungsgebiet Erlanger Innenstadt (Teilbereich Sanierungsgebiet II) wurde vor beinahe 40 Jahren im umfassenden Verfahren festgesetzt. Die Sanierungsziele bestanden in der Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs, der Vernetzung des Großparkplatzes mit der Innenstadt und der Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowohl im privaten wie im öffentlichen Bereich. Die Umsetzung dieser Ziele hatte Bau- und Ordnungsmaßnahmen von ca. 4,2 Mio. € zur Folge, davon ca. 1,4 Mio. € aus dem städtischen Haushalt. Folgende Maßnahmen wurden dabei realisiert:

- Errichtung einer Fußgängerrampe im Nordbereich des Bahnsteiges 1
- Verlängerung der Untertunnelung der Bahnsteige bis zum Empfangsgebäude, Einbau von Rolltreppen und Umbau des Gebäudes
- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz:

- Rückbau der Busbahnsteige im Bereich des Bahnhofsvorplatzes
  - Neugestaltung und Wiederherstellen der Platzsituation für Fußgänger inkl. behindertengerechter Rampen
  - Sperrung der Goethestraße im Bereich des Bahnhofsvorplatzes für den motorisierten Individualverkehr
- Bau einer Fuß- und Radwegunterführung unter der A 73 im Bereich der Gerberei
  - Verlagerung Kurzzeitparkplätze auf die Westseite des Bahnkörpers
  - Förderung privater Sanierungsmaßnahmen in der Goethestraße, sowie in der Südlichen- und Westlichen Stadtmauerstraße
  - Umgestaltung des nördlichen Teils der Westlichen Stadtmauerstraße

#### Aufheben der Sanierungssatzung:

Die oben beschriebenen Maßnahmen verteilen sich auf eine Realisierungsphase von über 30 Jahren. So wurde der Bahnhofskomplex seit 1986 in mehreren Bauabschnitten saniert. Die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes im Jahr 1991, stellte dabei den letzten Bauabschnitt dar und war zugleich die letzte im Sanierungsgebiet Innenstadt (Teilbereich Sanierungsgebiet II) befindliche öffentliche Sanierungsmaßnahme. Laut Gesetz ist die Stadt verpflichtet die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist (vgl. § 162 Abs. 1 BauGB). In seiner Sitzung vom 29.03.2007 hatte der Stadtrat zwar bereits eine Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets II beschlossen. Fälschlicherweise wurde jedoch die Satzung als „Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets in der Erlanger Altstadt“ (statt „Innenstadt“) bezeichnet. Im Rahmen eines derzeit beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (VGH) in München anhängigen Prozesses wegen vom Kläger zu zahlender Straßenausbaubeiträge hat der VGH die Berufung des Klägers u.a. mit der Begründung zugelassen, dass erhebliche Zweifel an der Rechtswirksamkeit dieser Aufhebungssatzung bestehen, weil das Sanierungsgebiet falsch bezeichnet war. Abweichend davon hatte das Verwaltungsgericht Ansbach in der ersten Instanz dies nicht bemängelt und die Klage abgewiesen. Obwohl noch nicht feststeht, dass der VGH an dieser Auffassung bei der Entscheidung über die Berufung festhalten wird, sollte zur Minimierung des Prozessrisikos von der in § 214 Abs. 4 BauGB zur Verfügung gestellten Möglichkeit zur rückwirkenden Behebung des Fehlers in einem ergänzenden Verfahren Gebrauch gemacht werden und die Satzung mit der richtigen Bezeichnung nochmals beschlossen und rückwirkend zum Zeitpunkt des damaligen Inkrafttretens der Aufhebungssatzung (Tag der Bekanntmachung, § 162 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) in Kraft gesetzt werden. Der der Satzung beigefügte Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, wird in der jeweiligen Sitzung ausgehängt.

#### Ausgleichsbetragspflicht – Ablösevereinbarungen:

Mit Aufhebung der Sanierungssatzung entsteht für die Grundstückseigentümer die Pflicht zur Entrichtung eines Ausgleichsbetrages an die Stadt, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes ihres Grundstückes entspricht. Bei der Art der Erhebung von Ausgleichsbeträgen hat die Stadt zwei Möglichkeiten. Entweder wird der Ausgleichsbetrag durch eine freiwillige Ablösung durch die Grundstückseigentümer vor Aufhebung der Sanierungssatzung erbracht (vgl. § 154 Abs. 3 BauGB) oder der Ausgleichsbetrag wird nach der Aufhebung der Sanierungssatzung durch Bescheid erhoben (vgl. § 154 Abs. 4 BauGB). Ein Ermessensspielraum, auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge zu verzichten, besteht nicht. Im Auftrag der Stadt Erlangen wurde ein Wertermittlungsgutachten erstellt, welches Grundlage für die Ausgleichsbeträge ist.

Die Verwaltung hat mit Schreiben vom 13.03.2006 alle betroffenen Eigentümer über ihre Ausgleichsbetragspflicht informiert. Die Eigentümer haben mit der Verwaltung Kontakt aufgenommen und führten Einzelgespräche bezüglich der Ablösevereinbarungen. Durch diese freiwilligen Vereinbarungen, die alle ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümer abgeschlossen haben, ist eine Erhebung per Bescheid nicht mehr notwendig. Im Gegenzug hierfür und wegen des geringeren Verwaltungsaufwandes wird den Eigentümern bei der Ablöse ein sogenannter „Pionierabschlag“, das ist eine Abzinsung von ca. 21 % des Ausgleichsbetrages, gewährt. Es wurden insgesamt ca. 75.500,- € Ablösebeträge für das Sanierungsgebiet Erlanger Innenstadt (Teilbereich Sanierungsgebiet II) vereinnahmt.

### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

### Anlagen:

- Anlage 1: Aufhebungssatzung Sanierungsgebiet Erlanger Innenstadt (Teilbereich Sanierungsgebiet II)
- Anlage 2: Geltungsbereich

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle  
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift  
VI. Zum Vorgang