

**Satzung der Stadt Montabaur
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
„Innenstadt“**

(umfassendes Sanierungsverfahren gemäß § 142 i.V.m §§ 152 – 156a BauGB)

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)– in Verbindung mit §§ 142 u. 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I 2015, S. 1722,1731), hat der Stadtrat der Stadt Montabaur in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB, aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 18.06.2015 über den Beginn und nach ortsüblicher Bekanntmachung dieses Beschlusses am 18.09.2015 im Mitteilungsblatt Nr.: 29/2015, wird hiermit das Sanierungsgebiet unter Bezeichnung

„Innenstadt“

gemäß der §§ 136, 142 u. 143 BauGB förmlich festgelegt. Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung verwendete Bezeichnung „Erweiterung Altstadt Neu“ ist damit obsolet.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorgaben der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

Diese Vorschriften sind dieser Satzung beigelegt und sind ebenfalls Bestandteil der Sanierungssatzung.

Der Sanierungsvermerk gemäß 143 Abs 2 Satz 2 BauGB ist durch das Grundbuchamt auf die Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu übernehmen.

§ 4

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 5

Begrenzung des Sanierungsgebietes

Bestandteil dieser Satzung ist der Lageplan mit der genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung.

Das festgesetzte Sanierungsgebiet ist deckungsgleich mit dem Fördergebiet „Sanierungsgebiet Innenstadt“ nach dem Städtebauförderprogramm „Aktive Zentren“.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Montabaur in Kraft.

Ausgefertigt:

Stadt Montabaur, den

Gabriele Wieland
Stadtbürgermeisterin

Anlagen:

- Begründung zur Satzung
- Lageplan mit Abgrenzung des Programmgebietes
- Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (Auszug aus dem BauGB)

Begründung

zur Satzung der Stadt Montabaur über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“

(umfassendes Sanierungsverfahren gemäß § 142 i.V.m §§ 152 – 156a BauGB)

1. Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Stadt Montabaur wurde mit Schreiben des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 21.04.2015 in das Förderprogramm „Aktive Zentren“ aufgenommen. Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind.

Dazu gehören die Definition des Fördergebietes mit Darstellung des Handlungsbedarfs, die Erarbeitung von Zielvorstellungen, Lösungsstrategien und planerischen Grundlagen, die Ermittlung der notwendigen Maßnahmen sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Das Planungsbüro Stadt-Land-plus aus Boppard-Buchholz wurde mit der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beauftragt.

2. Programmgebiet „Innenstadt“

Das Programmgebiet wurde zunächst unter der Bezeichnung „Erweiterung Altstadt Neu“ geführt und umfasste bei Antragstellung eine Fläche von ca. 30 ha. Im Zuge der im Vorfeld durchgeführten städtebaulichen Untersuchung wurde das Programmgebiet um ca. 6 ha auf ca. 24 ha reduziert. Grund hierfür sind die im Ergebnis der städtebaulichen Analyse ermittelten Handlungsbedarfe im öffentlichen Raum sowie hinsichtlich der privaten Gebäudesubstanz. In den ausgeklammerten Bereichen besteht deutlich weniger Handlungsbedarf als in den übrigen Bereichen des Programmgebietes. Im Sinne des Zügigkeitsgebots zur Umsetzung der Erneuerungsmaßnahme wurde daher das Programmgebiet auf Bereiche mit prioritärem Handlungsbedarf konzentriert.

Im Sinne einer vereinfachten Kommunikation wird mit der vorliegenden Satzung der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung verwendete Name des Programmgebietes von „Erweiterung Altstadt Neu“ in „Innenstadt“ umbenannt.

Das Programmgebiet „Innenstadt“ umfasst neben dem bestehenden Sanierungsgebiet „Altstadt Neu“ mit dem historischen Stadtkern und Hauptgeschäftsbereich (Kirchstraße) die angrenzenden Quartiere westlich zwischen Kirchstraße und Wilhelm-Mangels- bzw. Bahnhofstraße, östlich zwischen Sauerthalstraße/Vorderer und Hinterer Rebstock und Alleestraße (Eichwiese), nördlich um den Bereich des Schlossbergs (Bahnhofstraße, Alleestraße) sowie südlich bis zur Kolpingstraße einschließlich der Parkflächen Kalbswiese.

Das Gebiet ist vor allem durch den Schlossberg mit dem Schloss Montabaur als Dominante im Stadtbild geprägt. Im Randbereich des Programmgebietes ist im Bereich der Wilhelm-Mangels-Straße und Bahnhofstraße vorwiegend eine Mischung aus Wohnen- und Dienstleistung zu finden, während der Bereich der Alleestraße fast ausschließlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Der Kernbereich der Altstadt entlang der Kirchstraße zeichnet sich als klassischer Hauptgeschäftsbereich mit Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie in den Erdgeschosslagen sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen aus.

Besonders hervorzuheben ist der Konrad-Adenauer-Platz mit dem angrenzenden Bereich der Hospitalstraße. Dieses Quartier zeichnet sich durch eine Dichte von - teils erheblich sanierungsbedürftigen - baulichen Großstrukturen wie etwa dem Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung, dem ehemaligen Kaufhaus Hisgen sowie dem Gebäude des Vollsortimenters REWE aus. Gleichzeitig finden sich entlang der Hospitalstraße einige innerstädtische Baulücken, die aus verschiedenen Ordnungsmaßnahmen hervorgegangen sind. Generell besteht gerade in dem benannten Quartier ein hoher städtebaulicher Erneuerungsbedarf.

3. Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“

Mit dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadtzentren“ werden städtebauliche Maßnahmen in innerstädtischen Gebieten mit dem Ziel unterstützt, die zentralen Versorgungsbereiche als Standorte für Handel und Dienstleistungen zu stärken, aber auch die Innenstädte für ihre weiteren typischen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Kultur, Begegnung und Tourismus zu sichern und zu erhalten.

Eine wichtige Komponente des Förderprogramms bildet - neben öffentlichen Maßnahmen - die **finanzielle Unterstützung privater Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen**. Gerade im privaten Bereich besteht hier erheblicher Handlungsbedarf.

Bereits zwischen 2008 und 2015 wurden im Kernbereich des Programmgebietes städtebauliche Sanierungen durchgeführt. Dies betraf primär Maßnahmen im historischen Stadtkern, beispielsweise Straßensanierungsmaßnahmen sowie die Freilegung von Grundstücken. Die funktionalen und gestalterischen Zusammenhänge des historischen Stadtkerns mit den angrenzenden Stadtbereichen sowie dortige städtebauliche Missstände erforderten eine Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes.

Hinzu kommen neue Entwicklungen außerhalb der Kernstadt, die diese stark beeinflussen (z.B. Entwicklung Wohnquartier Süd, Factory Outlet Center) und insbesondere Auswirkungen auf die Innenstadt als Wohn- und Geschäftsstandort haben.

Der Fokus der (weiteren) städtebaulichen Sanierung im Rahmen des Programms „Aktive Zentren“ zwischen 2015 und 2023 liegt demnach zum einen auf der städtebaulichen Erneuerung bisher nicht sanierter Bereiche (Straßen & Plätze), sowie in der verstärkten Förderung des privaten Engagements für die Stadtentwicklung.

Die Hauptziele der Unterstützung privater Eigentümer im Rahmen der Stadterneuerung sind:

- Erhaltung, sinnvolle Nutzung und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz.
- Zeitgemäße bauliche Weiterentwicklung, insbesondere von Wohngebäuden (Ergänzung/Baulückenschließung, ggf. Rückbau von Nebengebäuden).
- Steigerung der Wohnqualität im historischen Bestand (Verbesserung des Wohnumfelds und der Freiraumqualitäten, energetische Optimierung, Schaffung von Pkw-Stellplätzen, Aufwertung von Innenhöfen).

Grundlage für die Förderung bilden die Gebietsabgrenzung, das Städtebauliche Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggf. städtebauliche Verträge.

4. Sanierungsverfahren

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept mit seinen Analysen, Aussagen und Beteiligungsprozessen reicht als Beurteilungsunterlage im Sinne der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vollkommen aus.

Sanierungsgründe

Insbesondere wurden Beurteilungsunterlagen gewonnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Bei den Recherchen und Untersuchungen für das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde festgestellt, dass die Sanierung notwendig ist. Insbesondere wurden städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB nachgewiesen (siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept) bzw. festgestellt, dass sich städtebauliche Missstände abzeichnen.

Es liegen sowohl **Substanzschwächen** vor, da der historische Stadtkern sowie angrenzende Stadtbereiche mit seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung teilweise nicht entspricht (z.B. sanierungsbedürftige Baudenkmäler, vorhandene Bausubstanz entspricht nicht baulichen oder energetischen Standards), als auch **Funktionsschwächen**, da das Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, teilweise nicht mehr erfüllen kann oder in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist (z.B. Geschäftsleerstände, Wohnungsleerstände in den Obergeschossen)

Zu deren Behebung soll das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden (Abs. 2). Zudem liegt eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse (Abs. 1).

Für einzelne Maßnahmen sind zum Teil noch Modellstudien, Machbarkeitsstudien und Gutachten erforderlich, die das Stadtentwicklungskonzept weiter konkretisieren bzw. ergänzen. Damit wären die Vorbereitenden Untersuchungen aber abgeschlossen.

Sanierungsziele

Die Ziele der städtebaulichen Sanierung sind vor allem (vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept):

- Gestalterische und funktionale Vernetzung und Verbindung der unterschiedlichen Stadtbereiche (z.B. Bahnhofstraße, diverse Fußwegeverbindungen, Stadtportale),
- Stärkung des Hauptversorgungsbereichs (Kirchstraße) sowie dem angrenzenden Versorgungs-/Verwaltungs- und Dienstleistungsquartier Konrad-Adenauer Platz,
- Stärkere wirtschaftliche Nutzung der touristischen, kulturellen und kulturhistorischen Potenziale,
- Steigerung der Wohnqualität, insbesondere im historischen Bestand – Quartiersentwicklung (z.B. Biergasse, Judengasse, etc.),

- Nachhaltige und bedarfsgerechte Entwicklung von Brachflächen und Baulücken (Hospitalstraße, Sicherung vor Fehlentwicklungen (Eichwiese),
- Nutzung und Entwicklung des innerstädtischen Grünraums im Sinne der Naherholungs- und stadtklimatischen Funktion (Schlossberg).

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139)

In Form von öffentlichen Informationsveranstaltungen, mehreren Bürgersprechstunden und einer umfassenden Eigentümer-, Anwohner- und Betriebsbefragung wurden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt und des Programmgebiets in den Planungsprozess integriert.

Im Rahmen einer Trägerbeteiligung wurden 30 Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept gebeten und somit in den Prozess eingebunden.

Dauer der Sanierung

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.

Der Maßnahmenplan des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sieht einen Zeitraum von 8 Jahren bis zum Jahr 2023 für die Durchführung bzw. einen Abschluss der Sanierungsmaßnahme für das Jahr 2026 vor. Diese Frist wurde dem Aufnahmebescheid des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz entnommen.

Festlegung des umfassenden Verfahrens nach § 142 BauGB i.V.m §§ 152-156a BauGB

Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 152 – 156a BauGB finden Anwendung.

Bei den künftigen städtebaulichen Maßnahmen stehen einerseits die Erhaltung und Verbesserung des Bestands im Vordergrund, andererseits befinden sich innerhalb des Sanierungsgebietes teils großflächige, unbebaute Flächen, welche im Zusammenhang mit angrenzenden, bebauten Stadtbereichen voraussichtlich erheblichen Gebietsumgestaltungen unterzogen werden (z.B. Hospitalstraße/Konrad-Adenauer-Platz, Eichwiese).

Zudem zeichnen sich weitere Abbrüche und anschließende Neubebauung ab, welche eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke zur Folge haben werden. Die erwarteten und angestrebten Maßnahmen werden aller Voraussicht nach zu einer nicht unwesentlichen sanierungsbedingten Werterhöhung von Grundstücken in verschiedenen Teilbereichen führen. In Zusammenhang mit der prosperierenden Entwicklung der Stadt Montabaur und der damit verbundenen Situation auf dem Grundstücksmarkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücksspekulationen entstehen, die sich in der Aussicht auf Sanierungsvorteile begründen. Eine Kontrolle der Kaufpreise mittels §§ 152 bis 156a BauGB zur Dämpfung der Grundstückspreisentwicklung sollte daher ermöglicht werden.

Ein umfassendes Sanierungsverfahren ist aus oben genannten Gründen durchzuführen. Es findet demnach auch § 144 in vollem Umfang Anwendung, wonach Genehmigungspflichten für die in Abs. 1 und 2 benannten Rechtsvorgänge bestehen. Dazu gehören:

- Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB (also die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten).
- die Beseitigung baulicher Anlagen.
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.
- Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts. Hierzu gehören Grunddienstbarkeiten, Nießbaurechte, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, dingliche Vorkaufsrechte, Reallasten, Hyptheken, Grundschulden und Rentenschulden. Die Genehmigungspflicht gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs 2 im Zusammenhang steht (Modernisierung und Instandsetzung, Neubebauung und Ersatzbauten, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderungen von Betrieben)
- Schuldrechtliche Verträge, durch die eine Verpflichtung zur Veräußerung des Grundstücks oder Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts oder die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, begründet wird. Dazu zählen Kaufverträge, Tauschverträge, Schenkungsverträge.
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- Teilung eines Grundstücks

Damit ist gewährleistet, dass Kenntnis über die im Sanierungsgebiet stattfindenden Bautätigkeiten erlangt wird. Gleichzeitig gelingt es hierüber, erhaltenswerte Bausubstanz zu sichern oder die Nutzung wichtiger Schlüsselobjekte zu steuern.

Ausgefertigt:

Montabaur den

Stadt Montabaur

Gabriele Wieland
Stadtbürgermeisterin

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften Auszug aus dem Baugesetzbuch (BauGB)

§ 152 BauGB Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

§ 153 BauGB Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

(1)

Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(2)

Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB.

(3)

Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 BauGB darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(4)

Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 BauGB ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 BauGB ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

(5)

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind

1. Abs. 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 BauGB und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie der §§ 60 und 61 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden;
2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 BauGB und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 BauGB sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen;
3. § 58 BauGB nicht anzuwenden.

§ 154 BauGB Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1)

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 2 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135 a Abs. 3 BauGB.

(2)

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht 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).

(2a)

Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich 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 zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(3)

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4)

Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 BauGB anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5)

Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

(6)

Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 155 BauGB
Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag
Absehen

(1)

Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 BauGB Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen.
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 BauGB entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

(2)

Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB durchgeführt worden ist.

(3)

Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

(4)

Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch vor Abschluss der Sanierung erfolgen.

(5)

Im Übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.

(6)

Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder Kosten für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2

Satz 1 Nr. 3 BauGB entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 BauGB ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

§ 156 BauGB Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

(1)

Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt. Entsprechendes gilt für Kostenerstattungsbeträge im Sinne des § 135 a Abs. 3 BauGB.

(2)

Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Abs.1 BauGB aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 BauGB getroffen worden, bleibt es dabei.

(3)

Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluss nach § 113 BauGB für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 BauGB beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

§ 156a BauGB Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

(1)

Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Sanierungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuss der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.

(2)

Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Anfangswerte der Grundstücke im Sinne des § 154 Abs. 2 zu bestimmen.

(3)

Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierungsmaßnahme gewährt worden

sind. Im Übrigen bestimmt sich das Verfahren zur Verteilung des Überschusses nach landesrechtlichen Regelungen.