



Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1820/I/61/2024	05.03.2024	I/61_SAN11-1-A2_1206

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Hauptausschuss	18.03.2024	öffentlich
Stadtrat	22.04.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand **Aufhebung der Sanierungssatzung SAN 11/1 "Bahnhofsumfeld Teil A2 - Bahnhof"**

Beschlussvorschlag:

1. Die Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet SAN 11/1 "Bahnhofsumfeld Teil A2 - Bahnhof" wird gemäß § 162 Abs. 1 Ziffer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgehoben.
2. Die Aufhebungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet SAN 11/1 "Bahnhofsumfeld Teil A2 - Bahnhof" wird gemäß § 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen.

Begründung:

Nach § 162 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Der Beschluss zur Aufhebung ergeht gemäß § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB als Satzung. [Siehe Anlagen 1 Aufhebungssatzung und Anlage 2 Abgrenzung](#)

Nach der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB hat der Rat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 17.12.2001 die Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB förmlich beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 22.03.2002 wurde das Sanierungsgebiet rechtskräftig. Ab diesem Zeitpunkt unterlagen alle Flurstücke im Geltungsbereich der Sanierungssatzung dem besonderen Städtebaurecht nach § 136 ff BauGB. Zur Sicherung der öffentlichen und privaten Interessen erfolgte der Eintrag eines Sanierungsvermerks ins Grundbuch der betreffenden Flurstücke.

Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen

Der Schwerpunkt der Sanierung im öffentlichen Raum lag auf der Behebung von städtebaulichen Missständen in der Funktionsfähigkeit des Gebiets. Sanierungsziele waren die städtebauliche Umstrukturierung / Neuordnung und Umgestaltung des gesamten Bahnhofsgeländes und dem östlichen Teil der Blümelstalstraße. Schwerpunkte waren die Beseitigung von leerstehender /

überkommener Bausubstanz, die Attraktivierung des ÖPNV und die Schaffung eines attraktiven Stadteingangs mit Freianlagen und dem Impulsprojekt Bahnhofsgebäude. Im Sanierungsgebiet wurden dazu die folgenden Maßnahmen realisiert:

- Abriss der Nebengebäude des Bahnhofsgebäudes und Umnutzung der Flächen
- Umnutzung und Neustrukturierung des Bahnhofsgebäudes mit neuen Nutzungen
- Neugestaltung der Bahnsteige mit zugehöriger Infrastruktur
- Neubau Busbahnhof mit erforderlichen Aufstellflächen und Wartezonen
- Bau einer Park+Ride-Anlage zur Aufwertung des ÖPNV
- Allgemeine Umgestaltung und Aufwertung des Bahnhofsumfeldes zu einem attraktiven Stadteingangsbereich
- Neugestaltung des Bereichs der ehemaligen Gleisanlage Richtung Jugendherberge als Freianlage („Esplanade“)
- Neuordnung des Bereichs der östlichen Blümelstalstraße mit dem Abriss von leerstehender Bausubstanz (ehemals Fa. „Knecht + Haber“ als städtebauliche Ordnungsmaßnahme und Vorbereitung zur Nachnutzung. Auf einer Teilfläche mit einer Neubebauung („Postzustellverteilstation“), auf der bereits erneut eine Umnutzung ansteht.

Aufheben der Sanierungssatzung

Die zuvor beschriebenen Maßnahmen verteilen sich auf eine Realisierungsphase von ca. 15 Jahren. Die öffentlichen Sanierungsmaßnahmen im Gebiet sind komplett abgeschlossen. Die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung (gemäß § 7h EStG) und Unterstützung von privaten Modernisierungsmaßnahmen besteht über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist aus genannten Gründen geboten.

Rechtliche Folgen der Aufhebung der Sanierungssatzung

Mit der Rechtsverbindlichkeit der Aufhebungssatzung entfällt die Genehmigung nach § 144 BauGB in Verbindung mit den §§ 145 und 153 BauGB für Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge. Es entfällt das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB sowie das Enteignungsrecht § 87 Abs. 3 Satz 3 und § 88 Satz 2 BauGB. Ebenso entfallen die steuerlichen Möglichkeiten (erhöhte Absetzungen) nach § 7h Einkommensteuergesetz für zukünftige Maßnahmen.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind die Sanierungsvermerke im Grundbuch bei den betroffenen Grundstücken im Satzungsgebiet zu löschen. Hierzu wird die Verwaltung das Grundbuchamt unverzüglich nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung gemäß § 162 Abs. 3 BauGB ersuchen.

Ausgleichsbetragspflicht

Das Sanierungsverfahren wurde im sogenannten umfassenden Verfahren durchgeführt, d. h. die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung. **Die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet haben demgemäß einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Stadt zu entrichten, wenn sich der Bodenwert des Grundstücks durch die Sanierung erhöht hat.** 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 Neubewertung des Gebiets nach erfolgter Sanierung ergibt (Endwert). Bei der Berechnung sind u. a. konjunkturrell bedingte

Wertsteigerungen bei der Wertermittlung zu beachten.

[Siehe Anlage 4 Infolyer](#)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz hat am 21.09.2023 Wertzonen im Sanierungsgebiet festgelegt und die zonalen Bodenanfangs- und Bodenendwerte zur Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet SAN 11/1 "Bahnhofsumfeld Teil A2 - Bahnhof" beschlossen.

[Siehe Anlage 3 Zonales Gutachten](#)

Der Ausgleichsbetrag ist als Beitrag des Eigentümers zur Finanzierung der Kosten der Sanierung zu verstehen. **Ein Ermessensspielraum, auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge zu verzichten, besteht nicht.** Der Ausgleichsbetrag wird **nach der Aufhebung der Sanierungssatzung durch Bescheid erhoben** (vgl. § 154 Abs. 4 BauGB). Vor Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Möglichkeit einer freiwilligen Ablösung (Ablösevereinbarung mit der Stadt) durch die Grundstückseigentümer (vgl. § 154 Abs. 3 BauGB).

Information der Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet

Am 21.03.2024 findet eine Informationsveranstaltung für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet statt, die nach erfolgtem Wertgutachten von einer Bodenwertsteigerung betroffen sind und demgemäß einen Ausgleichsbetrag bezahlen müssen. Diese Eigentümer werden über den Stand der Sanierung und den Abschluss des Sanierungsverfahrens, sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen informiert. Die Grundstückseigentümer erhielten in ihrer Einladung zur Eigentümerinformation auch eine auf ihr Flurstück bezogene Ermittlung des berechneten Ausgleichsbetrags. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit der Beratung und Beantwortung von Fragen bereits vor dieser Informationsveranstaltung durch die Verwaltung angeboten.

Anlagen:

[Anlage 1_Aufhebungssatzung-SAN 11/1 Bahnhofsumfeld Teil A2 – Bahnhof](#)
Entwurf

[Anlage 2_Abgrenzungsplan zur Aufhebungssatzung](#)

[Anlage 3_zonales Gutachten \(sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung\)](#)

[Anlage 4_Infolyer Sanierungsverfahren](#)

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister