

**TOP:**

Viernheim, den 19. Mai 2020

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Diktatzeichen:</b>	FE/JF
<b>Drucksache:</b>	VL-72-2020/XVIII
<b>Anlagen:</b>	1
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, Hauptamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	02.06.2020	
Stadtverordnetenversammlung	05.06.2020	

**Beschlussvorlage**

**Erlass einer Änderungssatzung zur Sanierungssatzung vom 07.07.1972  
Heranziehungsbescheide für Ausgleichsbeträge Innenstadtsanierung durch das  
Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung**

**Beschlussvorschlag:**

Die folgende rückwirkende Änderungssatzung zur Sanierungssatzung vom 07.07.1972 wird mit folgendem Text beschlossen:

**Änderungssatzung zur Satzung  
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
„Innenstadt“ der Stadt Viernheim vom 07.07.1972**

Auf Grund der §§ 5, 51 Nr. 6 und § 51a der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. Seite 201), des § 5 des Gesetzes über die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27.07.1971 (BGBl. I Seite 1125) und §§ 142, 143 i. V. m. 214 Abs. 4 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I Seite 587), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim in ihrer Sitzung am 5. Juni 2020 folgende Änderungssatzung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Innenstadt der Stadt Viernheim beschlossen:

## Artikel 1

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim tritt der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Darmstadt (vom 27.07.1972 Aktenzeichen: V 3 - 61 d 12/01 - Viernheim-) mit ihren Änderungsformulierungen zur am 07.07.1972 beschlossenen Satzung bei.

## Artikel 2

### 1. Änderungen in „§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes“

- a. Die bisherigen Absätze „I.“ und „II.“ werden neu nummeriert mit „(1)“ und „(2)“.
- b. Der bisherige Satz 4 („*In diesen Gebieten..*“) und die folgenden Sätze werden zu einem neuen Absatz „(3)“.
- c. In dem Absatz (1) wird die bisherige Bezeichnung „*Das Sanierungsgebiet I*“ ersetzt durch die Worte „*Das Sanierungsgebiet Innenstadt I*“.
- d. In Absatz (2) wird die bisherige Bezeichnung „*Das Sanierungsgebiet II „Die Beune*““ ersetzt durch die Worte „*Das Sanierungsgebiet Innenstadt II „Die Beune*““.
- e. In Absatz (2) werden das Wort „Anmerkung:“ und der daran anschließende Satz „*Alle unter I. und II. aufgeführten Grundstücke befinden sich innerhalb des Sanierungsgebiets.*“ ersatzlos gestrichen,
- f. In Satz 2 des neuen Absatzes (3) werden vor der beginnenden Aufzählung „*Flur 1, Nr. 202/2*“ die Bezeichnung „Gebiet A:“ gestrichen und stattdessen eingefügt „*a) im Sanierungsgebiet „Innenstadt I“ Block A*“.
- g. Im folgenden Text des neuen Absatzes (3) werden die den jeweiligen Flurstücksaufzählungen vorangestellten Begriffe „*Gebiet*“ jeweils durch „*Block*“ ersetzt.
- h. Vor der beginnenden Aufzählung „*Flur 6, Nr. 395/4*“ werden die Worte „Gebiet: Auf der Beune:“ gestrichen und stattdessen eingefügt „*b) im Sanierungsgebiet Innenstadt II „Auf der Beune*“.
- i. Der letzte Satz des neuen Absatzes (3) wird neu formuliert: „*Die vorstehend näher bezeichneten Flächen werden hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhalten die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Innenstadt*““.

### 2. Änderung in § 3

Die bisherigen Worte „*am Tage nach*“ werden ersetzt durch das Wort „*mit*“.

## Artikel 3

Diese Änderungssatzung tritt rückwirkend zum 31.07.1972 in Kraft.

-----

Mit Verfügung vom 27. Juli 1972 - Aktenzeichen: V 3 - 61 d 12/01 - Viernheim - hatte der Herr Regierungspräsident in Darmstadt die von der Stadtverordnetenversammlung am 07.07.1972 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ in Viernheim gemäß § 5 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) vom 27.07.1971 (BGBl. I S. 1125) in Verbindung mit § 1 Ziffer 7 der Ersten Anordnung zur Bestimmung der Zuständigkeit von Landesbehörden nach dem Städtebauförderungsgesetz vom 13.03.1972 (GVBl. 1972 S. 74) genehmigt.

### **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Für Sanierungsmaßnahmen der Innenstadt Viernheims wurden ab 1972 bis 2000 mehr als 17 Millionen Euro ausgegeben. Die von der Allgemeinheit finanzierten Maßnahmen kamen vielen dortigen Grundstückseigentümern ohne deren Zutun zu gute. Der Wert ihres Grund und Bodens stieg nämlich. Von Gesetzes wegen **muss** daher gemäß § 154 BauGB jede/r Eigentümer/-in im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zwecks Finanzierung der Sanierung einen *Ausgleichsbetrag* für die Bodenwerterhöhung zahlen. Die entsprechenden mehr als 300 Bescheide des Amts für Stadtentwicklung und Umweltplanung wurden 2016/2017 weitestgehend akzeptiert. Die Stadt nahm dadurch ca. 1 Mio € an Ausgleichsbeträgen ein, die wiederum in die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen eingingen.

Verwaltungsgerichtlich vorgegangen wurde in 15 Fällen. Diese werden derzeit vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof in Kassel bearbeitet.

Wie der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 10.12.2019 (TOP 19) berichtet wurde, korrigierte der Regierungspräsident in Darmstadt am 27.07.1972 den bisherigen Beschlusstext und ordnete gegenüber der Stadtverwaltung die entsprechende Veröffentlichung an (u.a. den geänderten Wortlaut des § 3 „*mit der öffentlichen Bekanntmachung*“ statt „*am Tag nach der Bekanntmachung*“). Dies geschah denn jeweils so im Viernheimer Tageblatt und in der Neuen Viernheimer Volkszeitung.

Ein vorheriger nochmaliger Beschluss wurde seitens der Gemeindevertretung 1972 nicht mehr gefasst, da es sich nach damaliger Sicht aller Beteiligten nur um ein Redaktionsversehen handelte. Der zutreffende Wortlaut („*mit*“) ergab sich nämlich zwingend schon aus dem Städtebauförderungsgesetz.

In erstinstanzlichen Urteilen vertritt das Verwaltungsgericht Darmstadt die Auffassung, die Änderungen des RP hätten nochmals ausdrücklich von der Stadtverordnetenversammlung per sog. Beitrittsbeschluss genehmigt werden müssen. Um diesen Streitpunkt zu erledigen, soll nun eine entsprechende Ergänzungssatzung erlassen und damit der Fehler korrigiert werden (siehe Beschlussvorschlag).

Diese Verfahrensweise wird vom Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich gestattet

### **(BVerwG-Urteil vom 03.12.1998 Az.: 4 C 14/97):**

*„Amtlicher Leitsatz:*

*Eine verfahrensfehlerhaft zustande gekommene Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets kann auch dann noch erneut beschlossen und rückwirkend in Kraft gesetzt werden ..., wenn die Sanierung bereits abgeschlossen und die förmliche Festlegung schon aufgehoben worden ist. ...*

*Randnummer 11 des Urteils:*

*Das Gesetz will städtebauliche Satzungen nicht daran scheitern lassen, dass sie verfahrensfehlerhaft zustande gekommen sind. <Der Gesetzgeber> will der Gemeinde gerade auch ein rückwirkendes Inkraftsetzen ermöglichen, um aufgrund der nicht wirksamen Satzung ergangenen anderweitigen Entscheidungen und Maßnahmen nachträglich eine einwandfreie rechtliche Grundlage zu verschaffen. ...*

*Dass es der Stadt darum ging, mit der erneuten Sanierungssatzung für die ergangenen Ausgleichsbetragsbescheide nachträglich eine sichere Grundlage zu schaffen, ist in keiner Weise rechtlich bedenklich.“*

Diese Verfahrensweise ist mit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund abgestimmt.