

Sanierungsgebiet „Ortskern Ehrang“

*Bürgerinformation zum Abschluss des
Sanierungsgebietes am 24.06.2025*



1. Sanierung Ortskern Trier-Ehrang

1. Begrüßung durch Herrn Dr. Becker (Dezernat IV – Planen, Bauen und Gestalten)

2. Sachstand Sanierungsgebiet / Historie / Planung

3. Sachstand Sanierungsgebiet / Umsetzungen

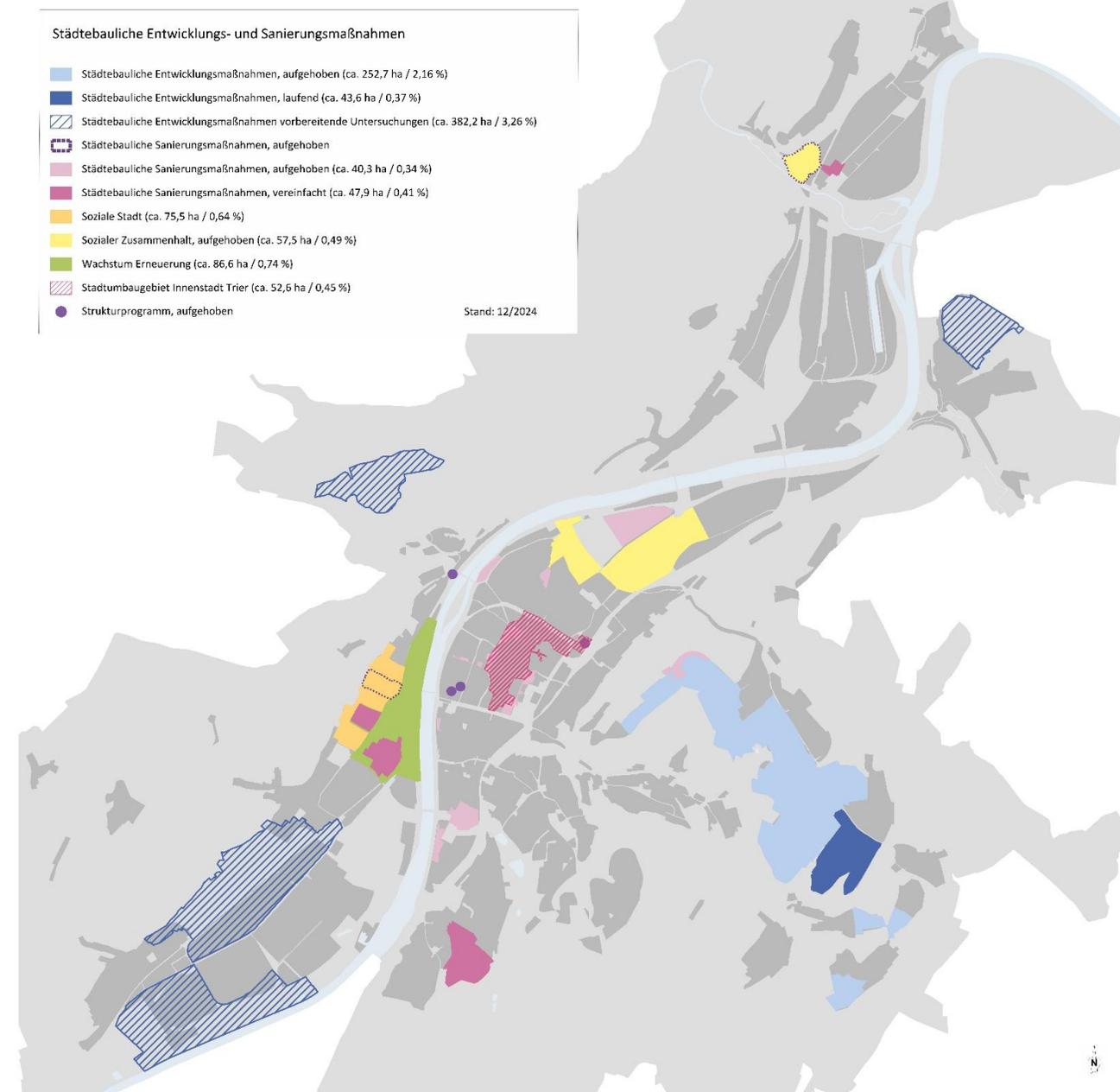
4. Gesetzliche Grundlagen zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen

I. Gesetzliche Grundlagen

II. Ermittlung der Höhe der Ausgleichsbeträge

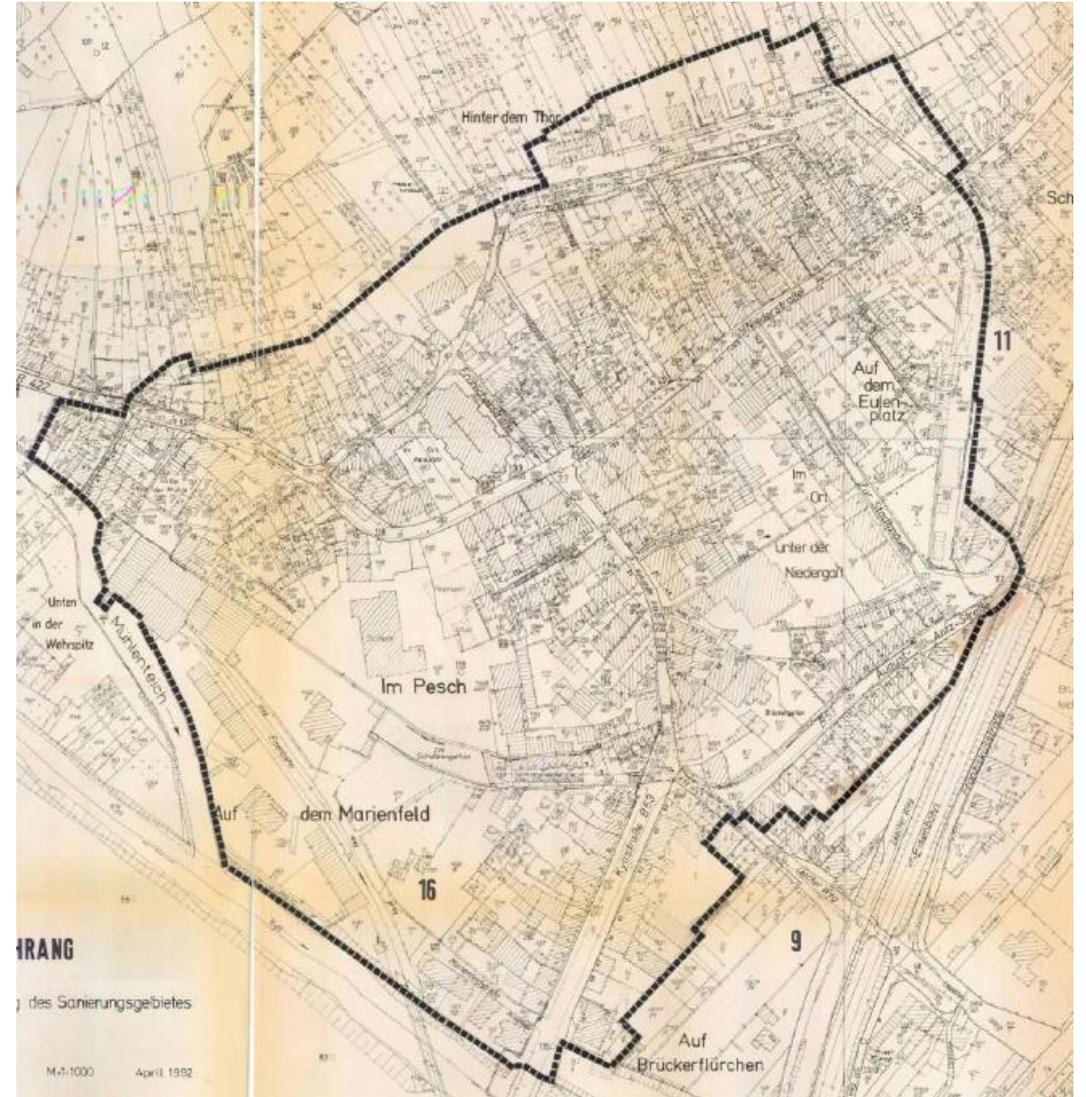
III. Erhebung und Fälligkeit der Ausgleichsbeträge

5. Fragen/Anregungen



2. SAN Ortskern Ehrang – Historie / Planung

- 1992 Formeller Beschluss Sanierungsgebiet „Ortskern Ehrang“
gesamte Gebietsgröße 13,4 ha, ca. 1000 Einwohner
- 2019 4 Anliegerversammlungen im Ortsteil Ehrang
- 2021 Hochwasserkatastrophe im Ortsteil Ehrang
- 2021 Ursprüngliche Planung zur Aufhebung des
Sanierungsgebietes – Verlängerung des
Sanierungsgebietes nach Rücksprache mit Mdl bis 2023
- 2023 Gesetzliche Frist zur Aufhebung von Altmaßnahmen:
Ende 2023 gemäß § 235 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
- 2023 Formeller Beschluss zur Aufhebung der o.g.
Sanierungsgebiete am 07.12.2023 im Stadtrat,
Bekanntmachung am 12.12.2023
- 2027 Gesetzliche Verpflichtung zur Erhebung eines
Ausgleichsbetrags bis spätestens 31.12.2027



3. SAN Ortskern Ehrang – Umsetzungen

- Erwerb von Grundstücken (u.a. Mühlengelände)
- Umlegung von Grundstücken (u.a. für BE 23, 26 und BE 33)
- Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken (u.a. Abbruch ehem. Blumenfabrik, Oberstraße, Abbruch ehemaliges Kino Ranaletta, Abbruch ehemalige Mühle Seifer, Abbruch ehemalige Kohlenhandlung Steinmetz)
- Herstellung und Änderung von Erschließungsstraßen (u.a. Umgestaltung Feuerwehrvorplatz, Fröhlicherstraße/Umfeld Kirche, Parkplatz August-Antz-Straße, Neubau B 422, Straßenausbau Zur Stadtmauer, Ausbau Kyllstraße und Niederstraße)
- Sonstige Ordnungsmaßnahmen (u.a. Sanierung der historischen Stadtmauer)
- Quartiersmanagement
- private Modernisierungsmaßnahmen (70 Modernisierungsverträge)

Nicht umgesetzt:

- Sanierung der Stadtmauer



Grafische Übersicht der Umsetzungen

Modernisierungsmaßnahmen



Abbruchmaßnahmen



B422 – Umgehungsstraße





Oberstraße + Seitengassen





Niederstraße + Platzgestaltung Niederstraße 15 - 17





Seitengasse Niederstraße + Marienfeldstraße





An der Langmauer / Spielplatz





Heidetor



Niederstraße 142 – städtische Sanierungsmaßnahme





Kita St. Peter – Zur Stadtmauer





Bürgerhaus



Niederstraße 1 – private Sanierung



Private Sanierung - August-Antz-Straße 42



Private Sanierung - Niederstraße 26



4. I. Gesetzliche Grundlagen zur Erhebung v. Ausgleichsbeträgen

§142 Baugesetzbuch:

- Satzungsbeschluss als „Umfassendes Verfahren“

§ 154 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch:

- Ausgleichsbetrag – entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes eines Grundstücks

§154 Abs. 4 Satz 1 Baugesetzbuch

- Ausgleichsbetrag ist ein Beitrag zur Finanzierung der gesamten Sanierungsmaßnahme

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

=

2023

Endwert

(Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt)

-

1992

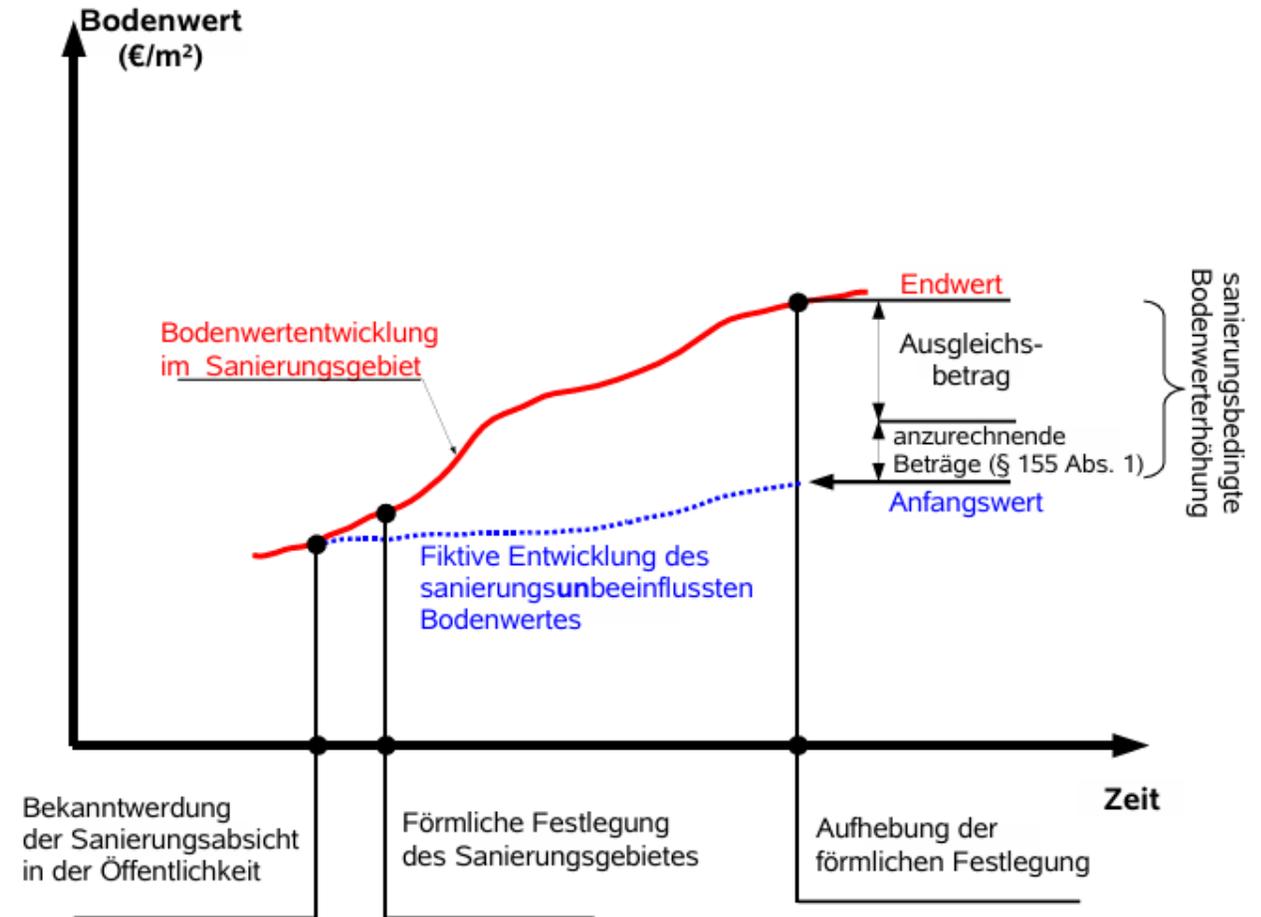
Anfangswert

(Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch durchgeführt worden wäre)

https://lvermgeo.rlp.de/fileadmin/lvermgeo/pdf/faltblaetter_broschueren/leitfaden_internet_03_12_2009.pdf

4. II. Ermittlung der Höhe der Ausgleichsbeträge

- Gutachterausschuss ermittelt 1 zonales Gutachten mit unterschiedlichen Wertzonen
- Eine Erhöhung des Bodenwerts liegt vor, wenn
 - Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen im Umfeld mit Fördermitteln erfolgt ist und/oder
 - eine Aufwertung der öffentlichen Infrastruktur im Gebiet durch geförderte Maßnahmen stattgefunden hat.
- Eine Erhöhung des Gebäudewerts hat keinen Einfluss auf den Ausgleichsbetrag



https://lvermgeo.rlp.de/fileadmin/lvermgeo/pdf/faltblaetter_broschueren/leitfaden_internet_03_12_2009.pdf

4. II. Ermittlung der Höhe der Ausgleichsbeträge

Methoden der Ermittlung der Bodenwerterhöhungen in den Wertzonen nach den folgenden 4 Verfahren:

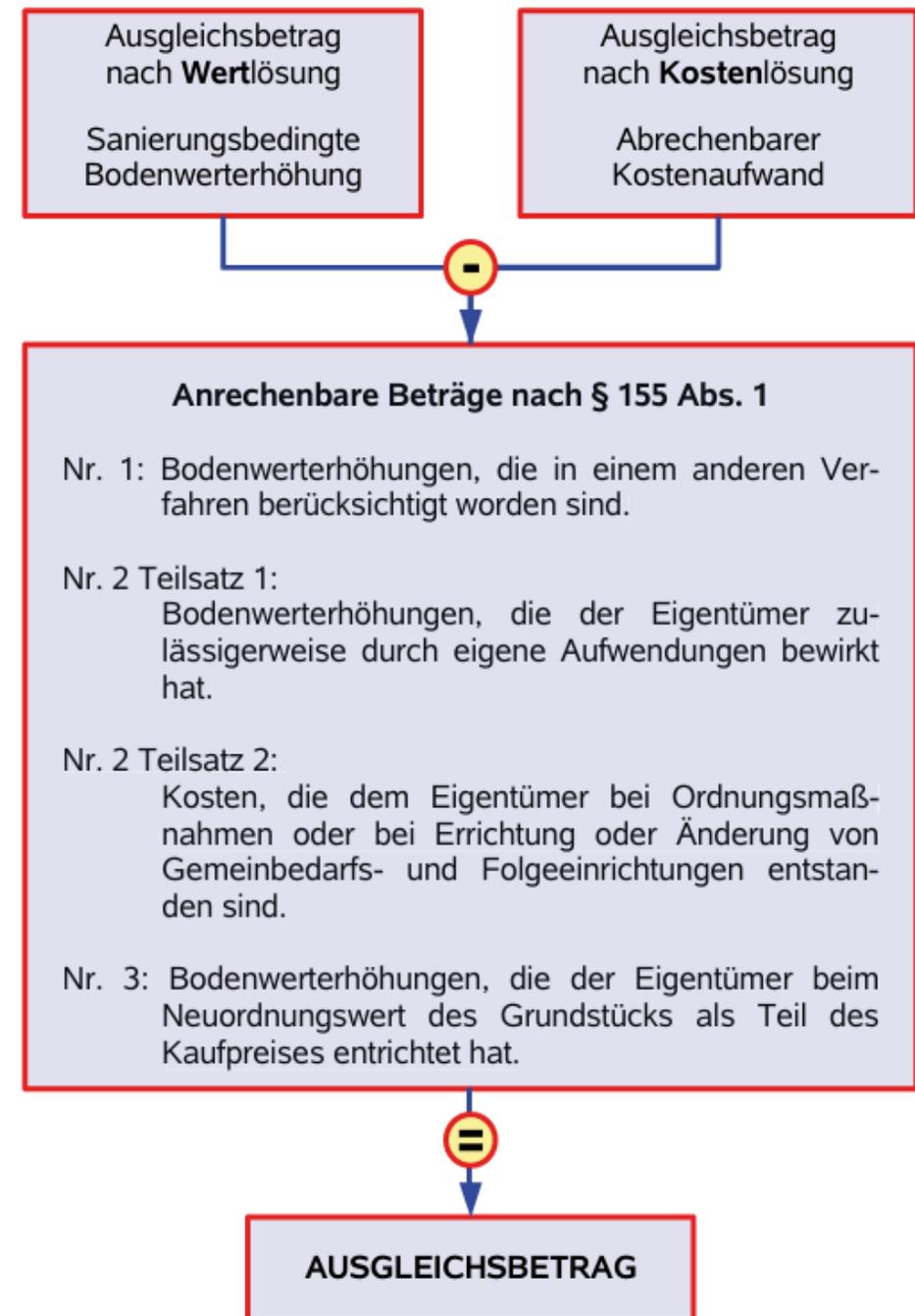
- Kaufpreisverfahren
- Bodenrichtwertverfahren
- Verfahren nach Modell Niedersachsen
- Marktangepasstes Zielbaumverfahren

Anm.: es konnten nicht alle Verfahren überall angewendet werden

4. II. Ermittlung der Höhe der Ausgleichsbeträge

Mögliche Anrechnung privater Ordnungsmaßnahmen

- Anrechnungstatbestände nach § 155 Abs. 1 BauGB
- Wird bei der Berechnung des jeweils fälligen Ausgleichsbetrages individuell und im Einzelfall auf Nachweis geprüft
- Nachweis = Modernisierungsvereinbarung oder vergleichbare Abstimmungen mit der Stadt



4. III. Weiteres Vorgehen und Fälligkeit der Ausgleichsbeträge

Allgemeine Information und weiteres Vorgehen

- Finanzierung durch Bund, Land und Gemeinde gemäß § 164a BauGB
- Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme ca. 22 Mio. Euro (öffentliche Mittel)
- Davon ca. 19 Mio. Euro Städtebaufördermittel

- Anliegerversammlung am 24.06.2025

- Ab 28.05.2025 - Anhörung der zahlungspflichtigen Bürgerinnen und Bürger
 - Termine mit möglicher Beteiligung des Gutachterausschusses und Protokoll
 - mögliche Vereinbarungen zur Stundung von Ausgleichsbeträgen (§ 222 AO)

- Bescheidung ab dem 01.09.2025

- Fälligkeit des Ausgleichsbetrages: 1. Monat nach Bekanntgabe des Bescheides

4. III. Weiteres Vorgehen und Fälligkeit der Ausgleichsbeträge

Allgemeine Information und weiteres Vorgehen

Ausgaben

- 1. Vorbereitung der Sanierung: rund 2,4 Mio. Euro
- 2. Ordnungsmaßnahmen: rund 13,6 Mio. Euro
- 3. private und öffentliche Baumaßnahmen: rund 6,2 Mio. Euro

Einnahmen

- 1. Zweckgebundene Einnahmen: rund 2,9 Mio. €
- 2. Städtebauförderungsmittel: rund 19 Mio. €

5. Wichtige Informationen

- Abgerechnet werden sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen = sog. Ausgleichsbeträge
 - Das sind keine Ausbaubeiträge oder Erschließungsbeiträge!
 - <https://www.trier.de/rathaus-buerger-in/stadtverwaltung/stadtrecht/> (wiederkehrende Beiträge)
 - <https://www.landesrecht.rlp.de/bsrp/document/jlr-KAGRPV12IVZ> (§ 10a KAG)
- Keine Ist-Kosten-Abrechnung der baulichen Maßnahmen sondern sanierungsbedingte Werteermittlung ähnlicher Verhältnisse in verschiedenen Wertzonen
- Abschlussbericht zum Sanierungsgebiet Trier-Ehrang
 - <https://www.trier.de/bauen-wohnen/stadtplanung/sanierungsgebiete/>

5. Fragen und Anregungen

Gibt es noch weitere Fragen zum Sanierungsgebiet oder zum Sachverhalt?

Anmerkungen?



Adobe Stock | #71356053

<https://stock.adobe.com/de/images/mann-frau-viele-fragen-vektor-grafik-bunt/71356053>

5. Fragen und Anregungen

Ansprechpartner/Terminvereinbarungen für die Beratungsgespräche im Zuge der Anhörung:

Volker Schmitt-Garbett
Sachgebietsleitung Städtebauförderung



Amt für Stadt- und Verkehrsplanung
Verwaltungsgebäude V | Zimmer 2
Kaiserstraße 18a | 54290 Trier
D-54290 Trier

Tel 0651 718-4615

Fax 0651 718-4100

volker.schmitt-garbett@trier.de

www.trier.de



<https://de.vecteezy.com/vektorkunst/33485901-zeit-verwaltung-konzepte-hinsichtlich-zeitplane-fristen-planer-planung-und-organisieren-planung-termine-auf-ein-kalender-markierung-aufgaben-im-ein-auffuehren-und-organisieren-buro-arbeitsablauf>

Danke.



§ 10 a Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG) - wiederkehrende Beiträge für Verkehrsanlagen

- (6) Durch Satzung können die Gemeinden Überleitungsregelungen für die Fälle, in denen Erschließungsbeiträge, Ausbaubeiträge oder Ausgleichsbeträge nach dem Baugesetzbuch oder Kosten der erstmaligen Herstellung aufgrund von Verträgen zu leisten sind, treffen. Entsprechendes gilt, wenn von einmaligen Beiträgen nach § 10 auf wiederkehrende Beiträge oder von wiederkehrenden auf einmalige Beiträge umgestellt wird. Die Überleitungsregelungen sollen vorsehen, dass die betroffenen Grundstücke für einen Zeitraum von höchstens 20 Jahren seit der Entstehung des Beitragsanspruchs bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrags nicht berücksichtigt und auch nicht beitragspflichtig werden. Bei der Bestimmung des Zeitraums nach Satz 3 sollen die übliche Nutzungsdauer der Verkehrsanlagen und der Umfang der einmaligen Belastung berücksichtigt werden.



LEBEN IN
TRIER

KULTUR &
FREIZEIT

WIRTSCHAFT &
ARBEIT

BILDUNG &
WISSENSCHAFT

BAUEN &
WOHNEN

UMWELT &
VERKEHR



E > BAUEN & WOHNEN > STADTPLANUNG > SANIERUNGSGEBIETE

Sanierungsgebiete

Die Städtebauliche Sanierung ist ein gemeindliches Instrument, das seine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch findet. Das oberste Ziel der Sanierungsmaßnahmen ist die Behebung städtebaulicher Missstände in Stadtquartieren. Dies bedeutet die Stärkung von Wohnen in Stadtquartieren unter Erhaltung und Sanierung wichtiger Bausubstanz, die Vitalisierung von Stadtquartieren durch Infrastruktur-, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen zu erhöhen sowie die Förderung des Einzelhandels gerade in historischen Altstädten.

Rechtlich führt die Festsetzung des Sanierungsgebietes zu einer besonderen Einschränkung der Bodennutzung der Privateigentümer im Sinne der vom Stadtrat beschlossenen Sanierungsziele. Ziel ist neben der öffentlichen Förderung des Bundes, des Landes und der Kommunen eine privatwirtschaftliche Investitionstätigkeit vorzubereiten und anzuregen.

Hierfür gibt es neben den Einschränkungen auch steuerliche Vorteile oder finanzielle Unterstützung für die Grundstückseigentümer.

Wie Entwicklungsmaßnahmen dienen die Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit. Eine Abwägung privater und öffentlicher Interessen ist sorgfältig durchzuführen.



Ortskern Ehrang

Downloads

-  [Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten](#)
-  [Präsentation Infoveranstaltung Sanierungsgebiet „Aul-/Matthiasstraße + Erweiterung Medard“](#)
-  [VU Ehemaliges Krankenhaus Trier-Ehrang und Umfeld](#)
-  [Abschlussbericht Sanierungsgebiet Aul-Matthiasstrasse](#)
-  [Abschlussbericht Sanierungsgebiet Ortskern Ehrang](#)

