

FÖRDERPROGRAMM STADTUMBAU Adenau

INFORMATION ZUM SANIERUNGSGEBIET „STADTKERN ADENAU“ RECHTSWIRKUNGEN

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden auf der Grundlage des Baugesetzbuches – BauGB durchgeführt. Mit den formellen Beschlüssen der Stadt sind gesetzlich vorgegebene Rechtswirkungen verbunden.

EINLEITUNGSBESCHLUSS

Die Vorbereitung der Sanierung wird mit dem „Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen“ eingeleitet (§ 141 Abs. 3 BauGB). Der Beschluss wird wirksam mit der ortsüblichen Bekanntmachung. In der Bekanntmachung ist auf die Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB hinzuweisen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen beschließt der Stadtrat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§ 142 BauGB). Die Sanierungssatzung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 143 Abs. 1 BauGB).

Für alle von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke trägt das Grundbuchamt einen „Sanierungsvermerk“ in das Grundbuch ein (§ 143 Abs. 2 BauGB). Mit diesem Vermerk wird die Durchführung der Sanierung kenntlich gemacht.

Mit der förmlichen Festlegung werden i.d.R. insbesondere die im Folgenden benannten besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches wirksam.

SANIERUNGSVERMERK

Mit Rechtskraft der Sanierungssatzung wird das besondere Städtebaurecht auf der Grundlage des Baugesetzbuches §§ 136 bis 164 BauGB in Kraft gesetzt.

Dahingehend erhält die Stadt bei allen die Sanierung betreffenden Bauvorhaben und Rechtsvorgängen im Grundstücksverkehr erweiterte Kontroll- und Eingriffsrechte.

Zur Absicherung dieser Kontrollfunktion ist nach § 143 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke einzutragen. Die Eintragung erfolgt ohne Beteiligung des Eigentümers auf Antrag der Stadt Adenau beim zuständigen Grundbuchamt.

Der Sanierungsvermerk trägt hinweisenden Charakter auf:

- die Lage des betroffenen Grundstücks in einem gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und damit auf
- die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136 ff. BauGB sowie insbesondere auf
- die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht gemäß §§ 144 und 145 BauGB.

Der Sanierungsvermerk hat somit keine unmittelbare rechtliche Wirkung und es kommt ihm lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr zu.

D. h. die sich aus der Sanierungssatzung ergebenden Rechtsfolgen (Genehmigungspflicht gemäß §§ 144 und 145 BauGB etc.) sind nicht von der Eintragung des Sanierungsvermerks in das Grundbuch abhängig.

Eine rechtliche Veränderung der Grundbucheintragung ist nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Endet die städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit der Aufhebung der Sanierungssatzung, so wird die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch automatisch beantragt und vorgenommen.

SANIERUNGSZIELE

Folgende Ziele sollen durch die Sanierung erreicht werden:

- ❖ Wohnen im Stadtkern attraktiver gestalten
- ❖ Zentralen Versorgungsbereich stärken
- ❖ Kultur- und Freizeitangebot ausbauen
- ❖ Öffentliche Räume aufwerten

FÖRDERUNG

Im Sanierungsgebiet kann die Stadt nach Bewilligung durch das Land Städtebaufördermittel einsetzen, um Maßnahmen durchzuführen oder Maßnahmen von privaten Eigentümern zu fördern (§ 164a BauGB).

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt, auf die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nach Abschluss der Sanierung wird somit verzichtet.

Für Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet bedeutet das, dass eine normale Erhebung von Erschließungsbeiträgen gem. § 127 ff. BauGB erfolgt.

GENEHMIGUNGSPFLICHT/GRUNDSTÜCKSVERKEHR

Im Sanierungsgebiet unterliegen Baumaßnahmen, der Grundstücksverkehr und längerfristige Nutzungsverträge einer besonderen Genehmigungspflicht durch die Stadt (§ 144 BauGB). Dieser Prüfungsvorbehalt stellt sicher, dass die Durchführung der Gesamtanierung nicht durch Einzelmaßnahmen beeinträchtigt oder sogar verhindert wird.

Der Genehmigungsvorbehalt gilt insbesondere für Baumaßnahmen (Errichtung, Änderung, Abbruch), Nutzungsänderungen, wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und Gebäuden, Nutzungsverträge (Miete, Pacht) mit einer längeren Laufzeit als ein Jahr, Grundstücksverkäufe, Grundstücksteilungen, Baulasten.

Ergänzend steht der Stadt als bodenrechtliches Instrument des Baugesetzbuches das Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) zur Verfügung.



GEBOTE

Im Sanierungsgebiet können im Bedarfsfall auch die allgemeinen städtebaulichen Gebote des Baugesetzbuches angewendet werden. Dies sind das Baugebot (§ 176 BauGB) und das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB) sowie das Pflanzgebot (§ 178 BauGB) und das Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB).

Es ist allerdings ein wesentliches Ziel der Sanierung, Eigentümer durch Beratung und Förderung anstelle von Geboten zur Durchführung solcher Maßnahmen zu aktivieren.