

Sanierungsgebiete – was bedeutet das?

Nach dem Baugesetz können Gemeinden Sanierungsgebiete festlegen – in Bereichen, die aus städtebaulicher Sicht Missstände aufweisen, die durch eine Sanierung behoben werden könnten (§136 BauGB ff). „Städtebauliche Missstände“ im Sinne des Gesetzes können zum Beispiel Gebäude sein, die äußerlich oder innerlich sanierungsbedürftig sind oder die einen zu hohen Energieverbrauch haben.

Welche Folgen hat die Gebietsausweisung?

Wenn die Gemeinde förmlich beschlossen hat, ein bestimmtes Sanierungsgebiet festzulegen, trägt das Grundbuchamt für alle Grundstücke, die im Sanierungsgebiet liegen, einen Sanierungsvermerk in das Grundbuch ein.

Damit alle Maßnahmen aufeinander abgestimmt werden und mit den städtebaulichen Entwicklungszielen einer Gemeinde im Einklang stehen, unterliegen in Sanierungsgebieten Baumaßnahmen, der Grundstücksverkehr und längerfristige Nutzungsverträge normalerweise einer besonderen Genehmigungspflicht (Genehmigungsvorbehalt, § 144 BauGB). Damit will der Gesetzgeber vermeiden, dass einzelne private Maßnahmen eventuell die Umsetzung des gesamten Sanierungsprojekts erschweren oder sogar verhindern.

In Niestetal gilt eine Sonderform: Die Ausweisung des Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren. Hierbei kommen bestimmte Genehmigungspflichten nicht zur Anwendung. In einem Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren werden bei der Aufhebung keine Ausgleichsbeiträge für Hauseigentümer fällig, wie es in Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren der Fall wäre. Dafür werden von Eigentümern bei der Straßensanierung weiterhin Beiträge erhoben. Bei Einzelkulturdenkmälern oder Gebäuden in denkmalgeschützten Gesamtanlagen kommen zusätzlich die erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen hinzu.

Wie läuft die Stadtsanierung ab?

Eine Stadtsanierung ist ein über etliche Jahre verlaufender Entwicklungsprozess. In Niestetal gehören zum Sanierungsmagament-Team neben dem Klimaschutzmanager der Gemeinde, Arno Scheer, Vertreter der Stadtplanungsbüros NH ProjektStadt und MUT Energiesysteme an. Die Gruppe hat in so genannten Energetischen Quartierskonzepten eine Bestandsaufnahme des öffentlichen Raums sowie der von außen sichtbaren Gebäudeteile erstellt, um die für die Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes erforderlichen Angaben und Fakten zu erheben. Außerdem haben die Sanierungsmanager eine Rahmenplanung erarbeitet, um tragfähige Entscheidungs- und Handlungsgrundlagen zu erlangen. Praktisch umgesetzt werden sollen die Maßnahmen und Projekte dann in einem Zeitraum von zehn bis 15 Jahren. Anschließend wird das Sanierungsverfahren offiziell beendet, indem die Gemeinde die Sanierungssatzung aufhebt.

Weitere Informationen erhalten Sie bei

Klimaschutzmanager Arno Scheer, Tel.: 0561 – 502-245, arno.scheer@niestetal.de