

Altstadtsanierung Weißenfels

- Bürgerinformation -

Das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren

Mit der Veröffentlichung der genehmigten Sanierungssatzung der Stadt Weißenfels in der "Mitteldeutschen Zeitung" vom 18.02.1995, wurde das Sanierungsgebiet "Altstadt Weißenfels" förmlich festgelegt und rechtskräftig.

In diesem Gebiet wirkt das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB). Danach muss im Sanierungsgebiet das "sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren" nach §§ 144 und 145 BauGB durchgeführt werden.

Zusätzlich wurden mit der Veröffentlichung der Gestaltungssatzung vom 24.10.97 (Nachtrag v. 19.12.97) im "Weißenfeler Amtsblatt" für ein bestimmtes Gebiet, die Ziele und Zwecke der Sanierung konkretisiert.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Weißenfels vom 17. Oktober 1997, Weißenfeler Amtsblatt, Ausgabe-Nr. 10/1997, vom 24. Oktober 1997, S. 4), geändert durch Satzung vom 11. Dezember 1997 (Weißenfeler Amtsblatt, Ausgabe-Nr. 12/1997 vom 19. Dezember 1997, S. 6) und Satzung vom 3. März 2011 gilt für weitere 5 Jahre für den Zeitraum vom 16. März 2011 bis zum 15. März 2016 fort.“

Das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren wird von der Stadt Weißenfels durchgeführt. Damit erhält die Gemeinde Kenntnis von allen für die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme "Altstadt Weißenfels" bedeutsamen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, um die Sanierungsziele der Stadt Weißenfels umsetzen zu können.

Ziel ist es: Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge zu unterbinden, die den Ablauf der Sanierung erschweren oder unmöglich machen bzw. den Sanierungszielen der Stadt Weißenfels entgegenstehen.

Genehmigungspflicht gem. § 144 Baugesetzbuch (BauGB)

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

1. Vorhaben (darunter fallen auch genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 60 BauO LSA), welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.
2. Beseitigung baulicher Anlagen.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen.
4. Die Teilung eines Grundstückes.
5. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen wird. (Mietverträge, Pachtverträge, ...)
6. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes.
7. Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes (Grundschuldbestellungen, unentgeltliches Wohnrecht, Grunddienstbarkeiten, Reallasten, dingl. Vorkaufsrechte u.s.w.).
8. Schuldrechtliche Verträge, durch die Verpflichtungen zur Veräußerung oder Grundstücksbelastung eingegangen werden (Auflassungsvormerkung, ...).
9. Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.

Ohne die schriftliche Genehmigung sind diese Vorgänge nichtig.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ersetzt jedoch **nicht** die denkmalrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung. Diese sind, wenn für die geplanten Vorhaben eine solche Genehmigungspflicht besteht gesondert zu beantragen.

Für die Erteilung einer Baugenehmigung im Sanierungsgebiet ist jedoch die sanierungsrechtliche Genehmigung der Stadt Weißenfels Voraussetzung.

Hinweis: Bei Kaufverträgen über Grundstücke erfolgt durch die Gemeinde eine Preisprüfung gemäß § 153 Abs. 2 BauGB. Die Genehmigung muss schriftlich vom Eigentümer bzw. einem Betroffenen oder Bevollmächtigten beantragt werden.

Bearbeitungsfrist

1 Monat ab Antragseingang beim Fachbereich III/Abt. Stadtplanung der Stadtverwaltung Weißenfels, ggf. Verlängerung um höchstens 3 Monate. Im Baugenehmigungsverfahren 2 Monate.

Genehmigungsbehörde ist die Stadt Weißenfels

Versagungsgründe für die Genehmigung

Wenn Grund zur Annahme besteht, dass die Durchführung der Sanierungsmaßnahme "Altstadt Weißenfels"

- die Sanierung unmöglich macht,
- die Sanierung wesentlich erschwert,
- den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft

Beurteilungsgrundlagen für die Erteilung der Genehmigung

- allgemeine Sanierungsziele
- Rahmenplan
- Blockkonzeptionen
- Bebauungspläne

Antragserteilung

Der Antrag ist schriftlich zu richten an:
Antragsformulare erhalten Sie ebenfalls unter dieser Anschrift

Stadtverwaltung Weißenfels
Fachbereich III/ Abt. Stadtplanung
PF 1251 oder 1261
06652 Weißenfels

Dem Antrag sind die zur Prüfung und Beurteilung notwendigen Unterlagen beizufügen.

Das sind je nach Antragstellung:

- Vertrag (Kauf-, Miet-, Pachtvertrag, ...)
- amtlich bestätigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das Grundstück
- Baubeschreibung für die geplanten Maßnahmen, mit Angaben zu Werkstoffen und zur Farbgestaltung
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Nutzungskonzept (geschossweise Auflistung der vorhandenen und geplanten Nutzung unter Angabe der Fläche in qm)
- Fotos (zum Objekt und zur Umgebung)

Welche Unterlagen einzureichen sind, richtet sich jeweils nach Art und Umfang des zu genehmigenden Vorhabens.

Der Antragsteller erhält nach Prüfung des Antrages von der Stadtverwaltung Weißenfels eine Sanierungsgenehmigung nach § 145 BauGB oder ein Anschreiben über noch zur Prüfung einzureichende Unterlagen oder einen Bescheid über die Nichterteilung der Genehmigung gem. § 145 BauGB, wenn Versagungsgründe vorliegen.

Wichtiger Hinweis:

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. (§ 154 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB)