

Informationsveranstaltung
am 31. Januar 2005
im Rahmen der
vorbereitenden Untersuchung
für das Sanierungsgebiet
„Königswinter – von der
Altstadt zum Drachenfels“

Was ist eine Städtebauliche Sanierungs- maßnahme nach Baugesetzbuch?

(BauGB §§ 136 – 164)

Hierunter versteht man Maßnahmen, durch die ein Gebiet wesentlich verbessert und umgestaltet werden sollen, wenn entsprechende Mißstände vorliegen.

Städtebauliche Mißstände liegen vor, wenn:

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit nach den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...) nicht mehr entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen

Insbesondere sind bei den Mißständen zu berücksichtigen

- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Zugänglichkeit von Grundstücken
- die Erschließung

sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion
- die infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur (...) unterstützt wird
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen (...) entspricht
- die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

(§ 137 BauGB)

Die Sanierung soll mit Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Vorbereitung als Aufgabe der Gemeinde (§§ 140 – 145 BauGB)

- *Vorbereitende Untersuchungen*
- *Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung*
- *Städtebauliche Planung (Rahmenplanung)*
- *Erörterung der beabsichtigten Sanierung*
- *Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans*
- *Einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden*
- *Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets*

Durchführung (§§ 146 – 148 BauGB)

- *Ordnungsmaßnahmen*
- *Baumaßnahmen*

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Aufgabe der Gemeinde

- *Bodenordnung einschließlich Erwerb von Grundstücken*
- *Organisation der Sozialplanung (z.B. Umzug von Bewohnern und Gewerbebetrieben)*
- *Freilegung von Grundstücken*
- *Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen*
- *Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können*

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Aufgabe des Eigentümers, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde

- *Modernisierung und Instandsetzung*
- *Neubebauung und Ersatzbauten*
- *Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen*
- *Verlagerung oder Änderung von Betrieben*

Abschluss (§ 162 BauGB)

- *Förderungs- und beitragsrechtliche Abrechnung*
- *Erhebung von Ausgleichsbeträgen*
- *Aufhebung der Satzung zur Gebietsfestlegung*

Inhalte der vorbereitenden Untersuchung:

1. Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet (§ 136 Abs. 3 BauGB)
2. Begründung, dass die Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt, erforderlich ist und zügig durchgeführt werden kann
3. Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebiets
4. Formulierung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung

Sinn und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen

- Konkretisierung der städtebaulichen Probleme
- Erarbeitung von städtebaulichen Zielen
- Kosten- und Finanzierungsübersicht; Dauer der Sanierung
- Notwendige Investitionen der Gemeinde
- Anschauliche Darstellung für die BürgerInnen, wohin die Sanierung läuft
- Ermittlung nachteiliger Auswirkungen
- Begründung für öffentliches Interesse und Erfordernis
- Endgültige Abgrenzung des Gebietes

Vorbereitende Untersuchung:

Um zu erfahren, ob eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme notwendig ist und um die Ziele der Sanierung zu bestimmen, ist man auf die Kooperation der Betroffenen angewiesen.

In diesem Zusammenhang besteht eine Auskunftspflicht der Betroffenen nach § 138 BauGB.

Personenbezogene Daten unterliegen einem besonderen Schutz; sie dürfen nur für Zwecke der städtebaulichen Sanierung verwendet werden.

Satzungsbeschluß (§§ 142, 143)

Mit dem Satzungsbeschluß einher gehen folgende Regelungen, die dafür Sorge tragen sollen, dass die Ziele der Sanierung umgesetzt werden können:

(§§ 143, 144 BauGB)

- Eintragung eines Sanierungsvermerkes in das Grundbuch

- schriftliche Genehmigung der Gemeinde bei
 1. Veräußerung eines Grundstücks und der Bestellung u. Veräußerung eines Erbbaurechtes
 2. der Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes
 3. Abschluß eines schuldrechtlichen Vertrages, der in Zusammenhang mit Pkt. 1. oder 2. steht
 4. der Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
 5. der Teilung eines Grundstückes

Vorbereitung als Aufgabe der Gemeinde (§§ 140 – 145 BauGB)

- *Vorbereitende Untersuchungen*
- *Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung*
- *Städtebauliche Planung (Rahmenplanung)*
- *Erörterung der beabsichtigten Sanierung*
- *Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans*
- *Einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden*
- *Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets*

Durchführung (§§ 146 – 148 BauGB)

- *Ordnungsmaßnahmen*
- *Baumaßnahmen*

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Aufgabe der Gemeinde

- *Bodenordnung einschließlich Erwerb von Grundstücken*
- *Organisation der Sozialplanung (z.B. Umzug von Bewohnern und Gewerbebetrieben)*
- *Freilegung von Grundstücken*
- *Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen*
- *Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können*

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Aufgabe des Eigentümers, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde

- *Modernisierung und Instandsetzung*
- *Neubau und Ersatzbauten*
- *Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen*
- *Verlagerung oder Änderung von Betrieben*

Abschluss (§ 162 BauGB)

- *Förderungs- und beitragsrechtliche Abrechnung*
- *Erhebung von Ausgleichsbeträgen*
- *Aufhebung der Satzung zur Gebietsfestlegung*

Durchführung

- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen
- fortlaufende Aufgaben aus der Vorbereitung

Ordnungsmaßnahmen (sind Aufgaben der Gemeinde)

- Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung u. Änderung von Erschließungsanlagen
- Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können

Baumaßnahmen (sind grundsätzlich Aufgabe der Eigentümer, bei Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde)

- Modernisierung und Instandsetzung
- Neubebauung und Ersatzbauten
- Errichtung und Änderung von Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Verlagerung oder Änderung von Betrieben

Ausgleichsbetrag des Eigentümers

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Für im Sanierungsgebiet hergestellte Erschließungsanlage im Sinne von § 127, Abs. 2 BauGB sind keine Erschließungsbeiträge zu errichten.

Abschluß

- Aufhebung der Satzung zur Gebietsfestlegung

Ziele der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „von der Altstadt zum Drachenfels“ :

Es sollen in Kooperation mit den Bürgerinnen und Bürgern die Mißstände in dem Gebiet erkannt und gemeinsam mit Ihnen die Ziele der Entwicklung benannt werden, um die Wohnverhältnisse und die wirtschaftlichen / strukturellen Rahmenbedingungen nachhaltig zu verbessern.

Es ist eine Chance für Königswinter, den Anforderungen zukünftiger Entwicklungen vor allem auch im touristischen Bereich gerecht werden zu können.

Wenn Sie Fragen haben:

Wirtschaftsförderungs- und
Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Königswinter

Hauptstraße 497

Tel: 02223 / 923423

e-mail: [paetz@wwg-
koenigswinter.de](mailto:paetz@wwg-koenigswinter.de)

Vielen Dank

für Ihre

Aufmerksamkeit !