

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Georg-Rost-Straße“ im Ortsteil Lerbeck der Stadt Porta Westfalica vom 04.02.2025

Aufgrund von

- § 7 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2015 (GV. NRW. S. 741), sowie
- § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am 16.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 5,5 ha große Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Georg-Rost-Straße“. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Flächen, welcher Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beigefügt ist. Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke: Gemarkung Lerbeck, Flur 3, Flurstücke 1486, 1571, 1573, 1574, 1577, 1581, 1586, 1601, 1611, 1612, 1624, 1625, 1944, 1945, 1946, 1949, 2061, 2169, 2170, 2202, 2251, 2252, 2296, 2396, 2397, 2420, 2438.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden daher keine Anwendung.

§ 3 Genehmigungspflichten

Für die unter § 1 näher bezeichneten Bereiche finden mit Inkrafttreten dieser Satzung die Vorschriften der §§ 144 ff. BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung.

Weitere Hinweise hierzu finden sich in der Anlage 2.

§ 4 Durchführungspflicht

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB befristet auf 15 Jahre ab Inkrafttreten dieser Satzung.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gem. § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Porta Westfalica, 04.02.2025

Anke Grotjohann

Bürgermeisterin

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Hinweise zu § 3

Bekanntmachungsanordnung:

Die in der Sitzung des Rates der Stadt Porta Westfalica am 16.12.2024 beschlossene vorstehende Sanierungssatzung des Sanierungsgebiets „Georg-Rost-Straße“ im Ortsteil Lerbeck der Stadt Porta Westfalica wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Gem. § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsverordnung –BekanntmVO- vom 26.08.1999 (GV.NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. November 2015 (GV. NRW. S. 741) wird bestätigt, dass der Wortlaut mit dem Beschluss des Rates vom 16.12.2024 übereinstimmt und dass gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden ist. Gem. § 7 Absatz 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. November 2015 (GV.NRW. S. 741) wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Porta Westfalica vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Porta Westfalica, 04.02.2025

Anke Grotjohann

Bürgermeisterin

Sanierungssatzung "Georg-Rost-Straße", OT Lerbeck, Anlage 1: Lageplan



Sanierungssatzung „Georg-Rost-Straße“, OT Lerbeck, Anlage 2: Hinweise zur Sanierungssatzung, § 3

„§ 3 Genehmigungspflichten

Für die unter § 1 näher bezeichneten Bereiche finden mit Inkrafttreten dieser Satzung die Vorschriften der §§ 144 ff. BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung.“

Mit Erlass der Sanierungssatzung wurde das Sanierungsgebiet Georg-Rost-Straße im Ortsteil Lerbeck der Stadt Porta Westfalica am 16. Dezember 2024 förmlich festgesetzt. In diesem Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder beseitigt werden sollen. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet eine sanierungsrechtliche Genehmigung der Stadt Porta Westfalica einzuholen. Hierdurch soll die Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele gesichert werden. Die Entscheidung über die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung erfolgt durch die Stadt.

Übersicht über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge

Zu § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Baumaßnahmen und Vorhaben, welche auch der Genehmigungspflicht nach der Nordrheinwestfälischen Bauordnung unterliegen.
- Baumaßnahmen und Vorhaben, welche zu einer Wertverbesserung führen; dabei ist es unerheblich, ob diese Baumaßnahmen oder Vorhaben auch der Genehmigungspflicht nach der Nordrheinwestfälischen Bauordnung unterliegen.
- Veränderungen von bestehenden Gebäuden, soweit es sich nicht um Maßnahmen des Bauunterhaltes handelt.
- Abbruch von Gebäuden, Gestaltung von Freiflächen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Ausschachtungen und Lagerstätten.
- Nutzungsänderungen.

Wichtig: Die sanierungsrechtliche Genehmigung ersetzt nicht eine evtl. erforderliche baurechtliche Genehmigung!

Zu § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Miet- und Pachtverträge, welche mit einer festgelegten Laufzeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen werden.

Ausnahmen: Miet- und Pachtverträge auf unbestimmte Dauer (mit gesetzlicher Kündigungsfrist) sind nicht genehmigungspflichtig.

Zu § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen (auch Wohnungseigentum).

Überlassungsverträge Ausnahmen: Überlassungen, die der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge dienen, sind nicht genehmigungspflichtig.

Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten; die Gegenleistung ist nicht Gegenstand der Prüfung.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besteht ein Vorkaufsrecht für die Stadt Porta Westfalica (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ausnahmen: Dieses kann von Ihnen jedoch abgewendet werden (§ 27 BauGB), wenn Sie sich zu denselben Maßnahmen verpflichten, die auch die Stadt Porta Westfalica im Falle der Vorkaufsrechtsausübung durchführen würde.

Zu § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Rechte, die in den Abt. II oder III des Grundbuchs einzutragen sind
Dienstbarkeiten, Reallasten, Leibrenten, Grundpfandrechte.

Ausnahmen: Grundpfandrechte, welche ganz oder auch nur teilweise zur Finanzierung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an dem zu belastenden Grundstück dienen, unterliegen keiner Genehmigungspflicht. Hierzu sind jedoch weitergehende Nachweise und Erklärungen der Eigentümerin bzw. des Eigentümers, sowie des Kreditinstitutes erforderlich.

Zu § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Schuldrechtliche Verträge (z.B. Kaufverträge), welche die Verpflichtung zu einem in § 144 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB genannten Rechtsgeschäft begründen.

Zu § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Begründung, Aufhebung oder Änderung einer Baulast.

Zu § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Teilung von Grundstücken.

Ausnahmen: Die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist nicht genehmigungspflichtig. Beschränkung der Ausnahme: Die Veräußerung oder Belastung von Miteigentumsanteilen unterliegt jedoch der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB).

Verfahrensablauf

Der Antrag auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 ff. BauGB kann formlos erfolgen und ist zu richten an die

Stadt Porta Westfalica
Sachgebiet 61 Stadtplanung
Kempstr. 1, 32457 Porta Westfalica
E-Mail: stadtplanung@portawestfalica.de

Dem Antrag sind je nach Rechtsgeschäft und Vorhaben entsprechende Vollmachten, Pläne, Beschreibungen und Urkunden in 2-facher Ausfertigung beizulegen. Für die Ausstellung der sanierungsrechtlichen Genehmigung fallen Gebühren entsprechend der Verwaltungsgebührensatzung und Gebührentarife der Stadt Porta Westfalica an. Bei Vorhaben, die eine Baugenehmigung oder eine Anzeige nach der Bauordnung NRW benötigen, ist der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung mit dem Bauantrag oder der Bauanzeige einzureichen.

Wann muss die sanierungsrechtliche Genehmigung beantragt werden?

Die sanierungsrechtliche Genehmigung muss vor Beginn der geplanten Arbeiten bei der Stadt Porta Westfalica beantragt werden. Bei Bauvorhaben, die der Genehmigungspflicht unterliegen, darf die Baugenehmigung erst nach Vorliegen der sanierungsrechtlichen Genehmigung erteilt werden. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist auch zwingende Grundlage für die Inanspruchnahme steuerlicher, finanzieller oder sonstiger Vorteile in Sanierungsgebieten. Hierunter fällt auch die finanzielle Förderung von Modernisierungsmaßnahmen durch die Sanierungsbehörde. Rechtsgeschäfte ohne Genehmigung der Stadt sind nichtig, Baumaßnahmen ohne sanierungsrechtliche Genehmigung sind rechtswidrig.

Welches Verhältnis hat die Sanierungsgenehmigung zu anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen?

Die Sanierungsgenehmigung ersetzt für baugenehmigungspflichtige Vorhaben nicht die Baugenehmigung, sondern sie tritt als spezielle gesonderte Sanierungsgenehmigung zur Baugenehmigung hinzu. Die Sanierungsgenehmigung gehört zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die einem Vorhaben nicht entgegenstehen dürfen. Vor Erteilung einer Sanierungsgenehmigung darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden.

Wann wird die Genehmigung versagt?

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang, die Teilung des Grundstückes oder die damit bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen bzw. wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Frist/Dauer

Das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren sieht für eine reine sanierungsrechtliche Genehmigung eine Frist von einem Monat mit Verlängerungsoption um drei Monate vor. Bei der Zuständigkeit der Baugenehmigungsbehörde (da in diesem Falle auch Baugenehmigungen erforderlich werden), beträgt die Frist zwei Monate mit Verlängerungsoption um weitere zwei Monate. Im Gegensatz dazu beträgt bei Rechtsvorgängen wie z.B. Kaufverträgen die Frist einen Monat, die in diesen Fällen um bis zu drei Monate verlängert werden kann. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist versagt wird. Sie kann auch unter Auflagen, befristet (in Fällen des § 144 Abs. 1 BauGB) oder unter Bedingungen erteilt werden. Mit Eingang eventuell nachgeforderter Unterlagen gilt der Antrag als neu gestellt und die Frist beginnt erst ab diesem Zeitpunkt zu laufen. Nur ausnahmsweise ist eine Verlängerung dieser Genehmigungsfrist möglich.

Rechtsgrundlagen

Das besondere Städtebaurecht §§ 134 bis 164 BauGB ist ein sachlich, räumlich und zeitlich begrenztes Sonderrecht für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Die §§ 144 und 145 Baugesetzbuch (BauGB) sind einschlägig.