

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 27.09.2023 die Satzung zum Sanierungsgebiet "Innenstadt Schwenningen" beschlossen, die mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung (11.10.2023) rechtswirksam wurde.

Die Ihnen zugestellte Benachrichtigung über die Eintragung des Sanierungsvermerks macht Sie darauf aufmerksam, dass Sie, da Sie Grundeigentum im Satzungsgebiet besitzen, von den hier geltenden Rechtsvorschriften betroffen sind. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang die Genehmigungspflichten des § 144 BauGB anzusprechen.

Die Verpflichtung für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet eine sanierungsrechtliche Genehmigung einzuholen dient der Sicherung der Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele.

Im Wesentlichen zählen hierzu:

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren und barrierefreiem Wohnraum
- Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle, im Inneren der Gebäude und der Gebäudetechnik
- der Erhalt und Schaffung neuer Grünstrukturen
- die Begrünung der Innenstadt durch Fassaden- und Dachbegrünungen
- Aktivierung von Leerständen, vorrangig im Bereich der Fußgängerzone, gegebenenfalls Umnutzungen
- Erhalt, Modernisierung und denkmalgerechte Aufwertung der Kulturdenkmäler im Gebiet
- Erhalt und Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur
- Weiterentwicklung des Rössle-Areals durch Anwendung des besonderen Städte-
- Baurechts
- Die Neugestaltung des Muslenplatzes, der Kirch – und Kronenstraße sowie der Oberdorfstraße

https://www.villingen-schwenningen.de/fileadmin/user_upload/2023-06-23_VS_Innenstadt_Schwenningen_VU-Bericht.pdf

Die Entscheidung über die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung erfolgt durch die Sanierungsstelle. Dieser Bescheid ergeht gebührenfrei.

Im Einzelnen regelt § 144 BauGB:

Zu § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Baumaßnahmen und Vorhaben, die auch der Genehmigungspflicht nach der Landesbauordnung unterliegen.
- Baumaßnahmen und Vorhaben, die zu einer Wertverbesserung führen; dabei ist es unerheblich, ob diese Baumaßnahmen oder Vorhaben auch der Genehmigungspflicht nach der Landesbauordnung 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

Zu § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Zu § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen (auch Wohnungseigentum).
- Überlassungsverträge
- Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten; die Gegenleistung ist nicht Gegenstand der Prüfung.
- In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besteht ein Vorkaufsrecht für die Stadt Villingen-Schwenningen (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Zu § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Rechte, die in den Abt. II oder III des Grundbuchs einzutragen sind

- Dienstbarkeiten,
- Reallasten,
- Leibrenten,
- Grundpfandrechte

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. 4 BauGB

- Die Begründung, Aufhebung oder Änderung einer Baulast

Zu § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

- Teilung von Grundstücken

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an folgende Kontaktdaten:

Stadtplanungsamt

Abt. Planung

Winkelstraße 9, 78056 Villingen-Schwenningen

Telefon: 07721 / 8228-21

Telefax 07721 / 822837

spl@villingen-schwenningen.de