



**PROJEKTSTADT**  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



Förderprogramm Lebendige Zentren (Städtebaulicher Denkmalschutz)  
Altstadtsanierung 2.0  
Informationen zum Sanierungsgebiet „Denkmalgebiet Altstadt“

---

## Informationsblatt 2: RECHTSWIRKUNGEN

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Mit den formellen Beschlüssen der Gemeinde sind gesetzlich vorgegebene Rechtswirkungen verbunden.

### EINLEITUNGSBESCHLUSS

Die Vorbereitung der Sanierung wird mit einem „Beschuß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen“ eingeleitet [§ 141 Abs.4]. Der Beschluß wird wirksam mit der ortsüblichen Bekanntmachung. In der Bekanntmachung ist auf die Auskunftspflicht gem. § 138 hinzuweisen.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abschluß der vorbereitenden Untersuchungen beschließt das Gemeindeparlament die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (Sanierungssatzung) [§ 142]. Die Sanierungssatzung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 24.10.2020 rechtsverbindlich [§ 143].

Für alle von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke trägt das Grundbuchamt einen „Sanierungsvermerk“ in das Grundbuch ein [§ 143]. Mit diesem Vermerk wird die Durchführung der Sanierung kenntlich gemacht.

Mit der förmlichen Festlegung werden i.d.R. insbesondere die im Folgenden benannten besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches wirksam.

### FÖRDERUNG

Im Sanierungsgebiet kann die Stadt Alsfeld nach Bewilligung durch das Land Städtebaufördermittel einsetzen, um Maßnahmen durchzuführen oder Maßnahmen von Eigentümern zu fördern [§ 164a].

### ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Für Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, z.T. Grünflächen), die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet hergestellt, erweitert oder verbessert werden, gelten die RiLiSe (Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung, Oktober 2017), die Straßenbeitragsatzung der Stadt Alsfeld sowie die Vorschriften zur Erhebung von Beiträgen nach dem KAG (Kanal, Wasser).

### GENEHMIGUNGSPFLICHT

Im Sanierungsgebiet unterliegen Baumaßnahmen, der Grundstücksverkehr und längerfristige Nutzungsverträge einer besonderen Genehmigungspflicht durch die Gemeinde [§ 144]. Dieser Prüfungsvorbehalt stellt sicher, dass nicht einzelne Eigentümer und Eigentümerinnen durch Maßnahmen die Durchführung der Gesamtsanierung beeinträchtigen oder sogar verhindern können. Der Genehmigungsvorbehalt gilt insbesondere für [§ 144] Baumaßnahmen (Errichtung, Änderung, Abbruch), Nutzungsänderungen, wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und Gebäuden, Nutzungsverträge (Miete, Pacht) mit einer längeren Laufzeit als ein Jahr, Grundstücksverkäufe, Grundstücksteilungen und Baulasten.



**PROJEKTSTADT**  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



## GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR

---

Der Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet unterliegt der besonderen sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht durch die Gemeinde [§ 144]. Ergänzend stehen der Gemeinde als bodenrechtliche Instrumente des Baugesetzbuches das Vorkaufsrecht [§ 24] und in besonders zu begründenden Fällen das Enteignungsrecht [§ 85 u. § 88] zur Verfügung.

In der Praxis sind sowohl das Vorkaufsrecht als auch die Enteignungsmöglichkeit absolute Notfallinstrumente, da die Sanierung in einem kooperativen Prozeß gemeinsam mit den Flächeneigentümern und -eigentümerinnen und anderen Beteiligten durchgeführt wird.

## GEBOTE

---

Im Sanierungsgebiet können im Bedarfsfall auch die allgemeinen städtebaulichen Gebote des Baugesetzbuches angewendet werden. Dies sind das Baugebot [§ 176] und das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot [§ 177] sowie die an einen Bebauungsplan gebundenen Instrumente Pflanzgebot [§ 178] und Rückbau- und Entsiegelungsgebot [§ 179]. Es ist allerdings ein wesentliches Ziel der Sanierung, Eigentümer und Eigentümerinnen durch Beratung und Förderung, anstelle von Geboten zur Durchführung solcher Maßnahmen zu aktivieren.

## SOZIALPLAN

---

Um sicherzustellen, dass mit den positiven Entwicklungsschritten der Sanierung nicht unerwartete negative Auswirkungen für einzelne Beteiligte verbunden sind, ist für das Sanierungsgebiet ein Sozialplan aufzustellen [§ 140 u. § 180]. In diesem sind die Möglichkeiten der Vermeidung oder Milderung sanierungsbedingter Nachteile für alle unmittelbar Betroffenen (Eigentümer und Eigentümerinnen, Mieter und Mieterinnen, Pächter und Pächterinnen, Beschäftigte, u.a.) aufzuzeigen. Möglichkeiten sind zum Beispiel Entschädigungen bei der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen, Umzugskostenerstattungen, Härteausgleich [§ 181] und die Einbeziehung anderer Gesetze, wie z.B. das Wohngeldgesetz oder das Arbeitsförderungsgesetz.

## ÖFFENTLICHKEITSARBEIT / PLANUNGSKOMMUNIKATION

---

Eine breite Öffentlichkeitsarbeit und ergebnisorientierte Planungskommunikation sind sowohl in der Vorbereitung als auch im gesamten Prozeß der Durchführung grundlegend für einen erfolgreichen Entwicklungsprozeß. Ein zentraler Bestandteil des Sanierungsverfahrens ist die kontinuierliche Kommunikation mit den Eigentümern und Eigentümerinnen und Handlungsträgern bzw. -trägerinnen im Sanierungsgebiet. Die Gemeinde soll potenzielle Akteure zur Mitwirkung an der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen anregen und beraten [§ 137].

GESETZESTEXT: [www.gesetze-im-internet.de/BauGB](http://www.gesetze-im-internet.de/BauGB)

---