

Sanierungsgebiet Innenstadt
Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung gem. § 142 Abs. 3
BauGB

I. Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) erlässt die Stadt Rüsselsheim nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 1.7.2004 die folgende

Satzung

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt"

§ 1

Sanierungsgebiet/Sanierungsziel

Förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes
"Innenstadt" gemäß § 136 BauGB

- (1) In der Stadt Rüsselsheim wird der im anliegenden Lageplan gekennzeichnete Bereich als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Innenstadt". Der Lageplan mit der Auflistung aller Flurstücke ist Bestandteil der Satzung (Anlage 1).
- (2) Das Sanierungsgebiet soll – im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit – den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen wieder entsprechen. Der gesamte Bereich soll wieder der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, zugeführt werden.
- (3) Die mit einer Baumaßnahme im Sanierungsgebiet beabsichtigte Nutzung muss nicht nur öffentlich-rechtlich genehmigungsfähig sein, sie muss auch die weiter gehenden Ziele der Sanierung an Nutzungsverträglichkeit, Einfügung, Gestaltung und

Sozialverträglichkeit im Stadtgefüge erfüllen.

- (4) Innerhalb des Sanierungsgebietes besteht für das abgegrenzte Fördergebiet (vgl. anliegenden Lageplan) im Grundsatz die Möglichkeit des Einsatzes von Sanierungsförderungsmitteln für private Maßnahmen.

§ 2 Verfahrenswahl

- (1) Die Sanierung wird nach § 142 Abs. 4 in Verbindung mit § 143 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Eintragung von Sanierungsvermerken in die Grundbücher und die Anwendung der §§ 144 Abs. 2 und 3 – besondere Genehmigungspflichten – sowie der §§ 154 und 155 BauGB – Ausgleichsbeträge – entfällt.

§ 3 Inkrafttreten / Durchführungsbestimmungen

- (1) Diese Satzung wird nach § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- (2) Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.
- (3) Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, ...und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung ... der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.
- (4) Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.02.2002 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich "Innenstadt" wird aufgehoben.
- (5) Es wird auf die im Verfahren anzuwendende Genehmigungspflicht gemäß §§ 144 Abs. 1 und 145 BauGB besonders hingewiesen.

Diese haben folgenden Wortlaut:

§ 144 BauGB Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. Die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen:
 - Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
 - Beseitigung baulicher Anlagen
 - erhebliche oder wesentlich wertsteigende Veränderungen
 2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.
- (2) entfällt
- (3) entfällt
- (4) Keiner Genehmigung bedürfen
1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsanteil oder Eigentümer beteiligt ist;
 2. entfällt
 3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Abs. 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
 4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
 5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

§ 145 BauGB Genehmigung

- (1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Gem. § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 6 BauGB ist über die Genehmigung innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist die Frist vor ihrem Ablauf in einem dem Antragsteller mitzuteilenden Zwischenbescheid um den Zeitraum zu verlängern, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können; höchstens jedoch um drei Monate. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht

innerhalb der Frist versagt wird. Darüber hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.

- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.
- (3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger
 1. In den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckter Nutzung vorgenommen werden, verzichten.
 2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 2 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden.
- (4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.
- (5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden.
- (6) Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen.

II. Durchführung der Sanierung

Die Durchführung der Sanierung soll mit Unterstützung eines Sanierungsträgers nach § 157 BauGB, der auch treuhänderische Aufgaben erfüllt, erfolgen.

Rüsselsheim, den

Stefan Gieltowski
Oberbürgermeister

Flur 1

100/1, 102/1, 104/1, 105/1, 108/1, 110/2, 111/3, 111/4, 113/2, 113/3, 114, 133/1, 134/1, 134/2, 137/3, 137/4, 137/5, 137/6, 137/7, 14/2, 140, 141, 142, 143/1, 144, 145/1, 148/1, 15/3, 15/4, 15/5, 150/2, 151, 152, 153, 154, 155, 156/3, 157/2, 157/3, 159/1, 16, 160, 161, 162, 163/3, 164/2, 165/4, 167, 17/1, 17/2, 171/4, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 18/1, 180/1, 181, 20, 222/1, 222/3, 222/5, 222/6, 225/2, 226/2, 228/4, 229/4, 232/1, 234, 235, 237/2, 238/1, 242, 243, 244, 245/6, 247/2, 247/3, 247/4, 247/5, 248/4, 250/4, 250/5, 254, 256/1, 257, 259/1, 26/2, 26/3, 26/6, 260/1, 262/1, 263/2, 263/3, 266/1, 30/3, 32/13, 32/14, 36/11, 36/12, 379/1, 379/2, 38/2, 38/3, 380/1, 384/2, 384/3, 385/1, 39/1, 39/2, 4/2, 40/2, 42/3, 42/6, 42/8, 43/3, 43/5, 44, 45, 46/1, 49/3, 5/1, 50/1, 500/1, 502, 503/1, 504/1, 505, 506/1, 508/3, 508/4, 508/5, 508/6, 509, 510, 53/4, 53/5, 53/6, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542/1, 544, 545/1, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554/1, 555/1, 55/1, 556, 557, 558/1, 560/1, 563/2, 564, 565, 566, 567/1, 568/1, 569/1, 56/4, 570, 571/1, 573/1, 574/2, 575/1, 576/1, 579/1, 57/1, 580, 581, 583/1, 584/1, 585, 586/5, 586/6, 586/7, 588/1, 589/6, 58/2, 591/4, 591/5, 593/11, 593/5, 593/6, 594/2, 596/7, 597/1, 597/2, 598, 599, 6, 60/5, 600/2, 601/4, 603/2, 604/3, 604/5, 605/1, 606/3, 609, 610, 611/2, 612/4, 612/5, 616/2, 617/1, 618, 619, 620/1, 621, 622, 623, 624/1, 625, 626/1, 628/1, 629/1, 633/1, 639/2, 642/1, 643, 644, 645, 646/1, 646/2, 647, 648, 66/1, 68, 7/1, 71/11, 71/13, 71/14, 722/7, 723/2, 724/7, 724/10, 724/11, 725/24, 725/25, 726/1, 727/4, 728/3, 729, 730, 731, 732(Teil), 733/1, 734/4, 734/5, 745/4, 746/1, 747/1, 749/2, 75/3, 75/4, 751/3, 753, 754/1, 754/3, 755, 756/8, 756/9, 757, 759/2, 759/3, 762/2, 775/1(Teil), 78/2, 79/2, 79/4, 79/6, 8, 80/14, 80/16, 80/20, 80/21, 83/1, 84/2, 85/1, 88/1, 90/2, , 92/4, 92/5, 93/1, 94/2, 95, 96/1, 98, 99

Flur 3

332, 333/2, 334/2, 362/9(Teil)

Flur 4

342/1, 343/2, 348/1, 348/2, 348/3, 348/6, 350/1, 351, 352, 353/1, 354/1, 354/3, 355/5, 356/1, 357, 358, 359, 361/2, 364/2, 364/3, 367/2, 368/1, 370/7, 370/8, 370/9, 370/10, 371, 372/1, 372/2, 373/2, 373/3, 374/1, 375/2, 376/1, 377/1, 378/2, 378/3, 379/2, 381, 382, 383/1, 385/3, 386/3, 387, 388, 389/2, 390, 391, 392, 393, 394, 395/1, 396/1, 396/2, 397/1, 399/1, 401/1, 403/2, 404/3 , 434/5, 434/6, 434/7, 440/1, 457/2, 458, 459, 460/7, 460/8, 460/9, 98/1.



Fördergebiet

Sanierungs-
gebiet

Maßstabslos
Stand: September 2004