

## Satzungsbeschluss

über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB

---

1. Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. I S 255) und der §§ 142, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg in ihrer Sitzung am 19.02.1992 folgende Satzung:

### § 1

#### Festlegung des Sanierungsträgers

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

Das insgesamt ca. 18 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung

#### **"1. Sanierungsgebiet Frankenberg Altstadt".**

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet im Maßstab 1 : 1000 (und Verkleinerung) der Westsächsischen Gesellschaft für Stadterneuerung mbH vom 30.01.1992 abgegrenzten Fläche.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und Als Anlage beigefügt.

### § 2

#### Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt.

### § 3

#### Inkrafttreten

1. Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, für die Sanierungssatzung die Genehmigung nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu beantragen.
3. Die Satzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen. Hierbei ist auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB hinzuweisen.
4. Der Beschluss 37/90 der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.1990 über den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Frankenberg Altstadt wird für den Bereich des 1. Sanierungsgebietes Frankenberg Altstadt aufgehoben.

Für den restlichen Teil des Untersuchungsgebietes gilt dieser Beschluss weiterhin.

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

Diese Satzung wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg am 19.02.1992 mit Beschluss-Nr.: 12/1992 beschlossen.

Frankenberg, den 20.02.1992

Köhler  
Bürgermeister

# **Begründung und Zielstellung zur förmlichen Festlegung des 1. Sanierungsgebietes der Stadt Frankenberg**

---

## 1. Anlass der Sanierungssatzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg hat mit Beschluss 37/90 vom 22.08.1990 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch als Grundlage zur Sanierung des Stadtkernes durchzuführen.

Mit den Untersuchungen wurde die Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern GmbH beauftragt. Kooperationsleistungen wurden dazu von der Westsächsischen Gesellschaft für Städterneuerung mbH Chemnitz übernommen.

Der größte Teil der Untersuchungsergebnisse liegt vor. Auf dieser Grundlage ist es möglich, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes vorzunehmen.

Der Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen für das Gesamtgebiet erfolgt bis Mitte Juni 1992.

Die Bewohner, Gewerbetreibenden und Eigentümer im Untersuchungsgebiet wurden über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen in der Presse und durch die Bürgerinformation vom 10.01. 1991 informiert. Gleichzeitig wurde die Zielstellung erläutert.

## 2. Untersuchungsergebnisse

Das gesamte Altstadtgebiet ist baulich durch jahrzehntelange Unterlassung von Sanierungsarbeiten in einem schlechten Zustand.

Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet ca. 67% aller Hauptgebäude mit schweren Mängeln und ca. 9% mit sehr schweren Mängeln behaftet sind. Ca. 8% der Bruttogeschossfläche im Untersuchungsgebiet sind zur Zeit ungenutzt. Im 1. Sanierungsgebiet Altstadt werden diese Werte teilweise noch übertroffen.

Ein großer Teil der Wohnungen hat unzureichende sanitäre Ausstattung. Es fehlen Bad/Dusche und WC. Der größte Teil der Wohnungen hat Ofenheizung.

Baulücken unterbrechen die historischen Straßenfluchten und führen zu einer gestalterisch unbefriedigenden Lösung. Das Stadtbild wird gestört durch teilweise nicht altstadtypische Fassadengestaltung einzelner Geschäftseinbauten.

In den Innenhöfen ist ein relativ hoher Überbauungsgrad zu verzeichnen. Die Ausstattung mit Grün- und Spielplätzen ist unzureichend. Zugänge zur Altstadt werden ihrer städtebaulichen Bedeutung nicht gerecht.

Der Mühlbach fließt in einem stark reparaturbedürftigen Bachbett. Die Uferzonen, Wege und Brücken müssen dringend saniert werden.

Durch die Überbelastung des innerstädtischen Verkehrsnetzes (Bundesstraßen 169 und 180) gibt es Beeinträchtigungen für Fußgänger und fließenden Verkehr. Insbesondere Im Altstadtkern ist die Ausgestaltung der Straßen und Parkmöglichkeiten dem Verkehrsaufkommen nicht gewachsen. Die Fußwege haben teilweise eine ungenügende Breite.

Eine Voraussetzung für die umfassende Sanierung im Bereich der Innenstadt ist die Schaffung von Umgehungsstraßen. Die stadttechnischen Netze sind zum Teil überaltert bzw. nicht vorhanden (teilweise Abwasserleitung) und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen.

Nur durch Anwendung des Städtebaurechts des BauGB, durch den zielgerichteten Einsatz der damit verbundenen Städtebaufördermittel und durch eine straffe Verfahrenssteuerung können die Missstände beseitigt werden.

### 3. Neuordnungskonzept

#### 3.1. Städtebau

Um den Charakter der Stadt Frankenberg zu erhalten, ist eine behutsame Sanierung und ein angepasster Neubau erforderlich.

Die vorhandenen Blocks sollen entkernt werden, um damit Grünräume und verträgliche Nebenanlagen zu schaffen, die der höheren Wohnqualität entsprechen.

Der Stadtkern soll ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Arbeiten (verträgliche Einrichtungen) erhalten und die Lebendigkeit eines Zentrums dokumentieren.

Aus dieser allgemeinen Darstellung heraus, ergeben sich folgende Ziele:

- Verbesserung der städtebaulichen Strukturen bei Aufwertung des historischen Stadtkerns in seiner Ganzheitlichkeit als dominantes Zentrum für die Gesamtstadt;
- Beseitigung städtebaulicher "Missstände";
- Schaffung zusätzlicher Attraktivität und einer Magnetfunktion des Stadtkerns;
- Verhinderung eines weiteren Absinkens der vorhandenen Strukturen, aber auch überhöhter Aufwertungseffekte;
- Beibehaltung der historisch begründeten und festgelegten Baufuchten;
- Teilentkernung von Baublocks;
- Umgestaltung und Begrünung der Hinterhöfe sowie
- Schaffung und Aufwertung öffentlicher Freiflächen (z.B. Körnerplatz, Markt)

#### 3.2. Wohnungsbau

Die vorliegenden Zustandsermittlungen zeigen in allen Bereichen des Sanierungsgebietes einen sehr hohen Anteil an schlechter bis sehr schlechter Bausubstanz.

Nicht der Wohnnutzung und zur Nutzung der Dienstleistungen unbedingt erforderliche Bebauung soll entkernt werden.

Die in Hinterhöfen liegende Bausubstanz hat die schlechteste Zustandsstufe.

Fast alle Wohnungen des Sanierungsgebietes entsprechen nicht den Standards für zeitgemäßes Wohnen, was die sanitäre Ausstattung und Anwendung umweltfreundlicher Heizungssysteme angeht.

Für ca. 90% der Bebauung ist eine Mauerwerkssanierung mit Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit vorzusehen.

Als Ziele werden verfolgt:

- Verbesserung der Wohnbedingungen in einem für die Bewohner finanziell erträglichen Rahmen;
- Erhaltung des Wohnungsangebotes für einkommensschwache Bevölkerungsteile;
- Sicherung des Wohnungsbestandes und Beseitigung von Wohnungsmisständen durch Instandhaltung und Instandsetzung;
- Modernisierung von Wohnungen in einen mittleren Standard;
- Schaffung eines Wohnungsangebotes für Umsetzmieter sowie
- Schaffung altengerechter und behindertengerechter Wohnungen.

### 3.3 Verkehr

Aus der Verkehrsplanung sind folgende Ziele im Sanierungsgebiet zu erreichen:

- Entlastung des Straßenraumes vom ruhenden Verkehr, insbesondere dem innerstädtischen Bereich (z.B. Körnerplatz, Markt);
- Ausweisung verkehrsberuhigter Zonen (Wohnstraßen und andere Fußgängerschutzbereiche);
- Ausweisung zentraler Stellplatzanlagen bzw. Tiefgaragen im zentrumsnahen Bereich;
- Neuordnung der verbleibenden öffentlichen Stellplätze;
- Förderung des Radverkehrs sowie
- Verkehrsverringern in Schloßstraße, Markt, Baderberg, Chemnitzer Straße, Altenhainer Straße durch Bau von Umgehungsstraßen.

### 3.4 Soziale Infrastruktur

Ein wichtiges Sanierungsziel ist die ausreichende Versorgung der Bewohner; ein gutes Angebot an gemeinschaftlichen Einrichtungen.

- Verbesserung des Angebotes an sozialen und kulturellen Einrichtungen
- Schaffung wohnungsnaher Spielmöglichkeiten für Kinder bis 6 Jahre

### 3.5 Wohnumwelt, Freiflächen, Umweltschutz

Zur Verbesserung der Wohnumwelt und des Umweltschutzes gehören:

- Gestaltung im Bereich Mühlbach einschl. Uferzonen;
- Sammlerbau;
- Entwicklung von durchgängigen Geh- und Radwegen;
- Begrünung im Bereich der Bebauung und an Straßen und Plätzen;
- der vorhandene Baumbestand ist zu schützen;
- Standortsicherung von altstadtverträglichen Betrieben sowie
- Abbau der Luftverunreinigung durch Verwendung geeigneter Heizungssysteme.

### 3.6 Gewerbe

Das Sanierungsgebiet ist gezielt durch Flächen für Verkauf, Büros und Dienstleistungen zu ergänzen und dabei attraktiv und verbraucherfreundlich zu gestalten.

Ein Fehlbedarf an Handelseinrichtungen und Dienstleistungen ist zu beheben.

Als Ziele gelten:

- Erhalten der vielfältigen und kleinteiligen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen;
- Erhalten der Mischstruktur.

# Bekanntmachung einer Sanierungssatzung und der Erteilung einer Genehmigung

---

Bekanntmachung der Stadt Frankenberg

---

Betr.: Bekanntmachung der Satzung der Stadt Frankenberg/Sa. über die förmliche Festlegung des "1. Sanierungsgebietes Altstadt Frankenberg" (siehe Lageplan einschl. Gebietsbegrenzung in der Anlage) und der Erteilung der Genehmigung.

1. Auf Grund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. I S.255) und der §§ 142, 246 a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBI. 1990 II S. 885, 1122) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg/Sa. in ihrer Sitzung am 19.02.1992 folgende Satzung beschlossen:
2. Diese Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.07.1992 -Az. 52.1/2521.9-1014-2/92 gem. § 246 a Absatz 1 Nr. 4 BauGB genehmigt.  
Die Sanierungssatzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.
3. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres-Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren- seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
4. Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB wird besonders hingewiesen.

Diese haben folgenden Wortlaut:

## **Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften**

§ 152

### **Anwendungsbereich**

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

§ 153

### **Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung**

- (1) Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder durch ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

- (2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 1.
- (3) Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.
- (4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.
- (5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind
  1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 entsprechend anzuwenden;
  2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen;
  3. § 58 nicht anzuwenden.

#### § 154

#### **Ausgleichsbetrag des Eigentümers**

- (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.
- (2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).
- (3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann auch ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.
- (4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.



- (5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.
- (6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

## § 155

### **Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen**

- (1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,
1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
  2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 147 Abs. 2 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
  3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.
- (2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.
- (3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn
1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
  2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

- (4) § 135 Abs. 5 ist auf den Ausgleichsbetrag entsprechend anzuwenden.
- (5) Im übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den erlass entsprechend anzuwenden.
- (6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.

## § 156

### **Überleitungsvorschriften Zur förmlichen Festlegung**

- (1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt.
- (2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Abs. 1 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.
- (3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluss nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

Frankenberg, den 04.08.1992

Köhler  
Bürgermeister

## **Erläuterungen**

### Zur Festlegung der Sanierungssatzung

---

Für das 1. Sanierungsgebiet wird das normale Sanierungsverfahren nach § 142 BauGB angewandt.

Die vorgefundenen städtebaulichen Missstände rechtfertigen die Notwendigkeit der Sanierung.

Mit der förmlichen Festlegung zum normalen Sanierungsverfahren hat die Stadt Frankenberg folgende Einflussmöglichkeiten:

- Bei Umwandlung von Miet- und Pachtverhältnissen sowie Grundstückskäufen bzw. -teilungen steuernd einzugreifen.
- Eine Preiskontrolle bei Grundstückskäufen und bei der Mietpreisbildung auszuüben.
- Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist die Möglichkeit zur Steuerung der Bauentwicklung und zur Kontrolle sowie Verhinderung von städtebaulichen und bevölkerungspolitisch nicht wünschenswerten Nutzungen für die Dauer der Sanierung.
- Es können Ausgleichsbeträge für Erschließungskosten erhoben werden, anstatt der beim einfachen Verfahren anzuwendenden Erschließungsbeiträge.

Die Ausgleichsbeträge haben einen sozialen Charakter und es können Regelungen getroffen werden, die über die Umwandlung des Ausgleichsbetrages in Tilgungsdarlehen oder den gänzlichen Verzicht der Erhebung entscheiden.

## Erläuterungen zur Sanierungssatzung

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen unter anderen nach § 144 BauGB (1), (2) der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

- die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (auch Aufschüttungen und Aufgrabungen) oder ihre Beseitigung, sowie erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen (auch wenn sie bauordnungsrechtlich keiner Genehmigung oder Anzeige bedürfen!)
- die Teilung eines Grundstückes
- Vereinbarungen durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.  
Das betrifft z.B. den Abschluss oder die Verlängerung von Miet- und Pachtverträgen von mehr als einem Jahr.
- die Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes.
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (z.B. Hypothekenaufnahme), soweit dies nicht im Zusammenhang mit einem genehmigten Vorhaben steht.
- ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu den vorstehenden Rechtsgeschäften begründet wird.

Die Grundstückseigentümer werden hiermit aufgefordert, rechtzeitig bei der Stadt Frankenberg/Sa. die Anträge auf Genehmigung einzureichen.

**Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (siehe Lageplan)**

---

Einschließlich Mühlbach ab Flurstück 308 bis Mühlenstraße

– einschließlich Flst. 650/1, 946 teilweise, 947/2, 953 teilweise, 947/2 650/3, einschließlich Straße Am Damm, Flst. 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 78, Hainichener Straße ab Schloßstraße bis Flst. 80,

Flst. 80, 81, einschließlich Gartenstraße, einschließlich Am Graben, einschließlich Flst. 194, einschließlich Am Graben, einschließlich Humboldtstraße bis Flst. 206, einschließlich Flst. 206, 248, teilweise Flst. 899, Flst. 247, 249, Freiburger Straße bis Flst. 249, einschließlich Flst. 270, 889/1, 304/1, 891, 308, Mühlbach.