

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 207/2008
Mitteilungsvorlage	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
	<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Hauptausschuss	15.04.2008

Tagesordnungspunkt

**Sanierungssatzung Bergisch Gladbach Stadtmitte
- Allgemeinverfügung**

Inhalt der Mitteilung:

@->

Die Sanierungssatzung Bergisch Gladbach Stadtmitte ist am 10.11.2007 in Kraft getreten. Auf der Grundlage dieser Satzung bedürfen bestimmte, im Satzungstext aufgeführte Vorhaben einer sanierungsrechtlichen Genehmigung. Dazu zählen auch alle Mietverträge, die im Geltungsbereich der Satzung abgeschlossen werden. Diese Regelung stößt auf Investorenmenseite auf erheblichen Widerstand. Nach eingehender Prüfung und externer Beratung durch die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DKS) wird beabsichtigt, die Regelung zur Genehmigung von Mietverträgen aus der Sanierungssatzung herauszunehmen. Da die Satzung in erster Linie aus förderrechtlichen Gründen erlassen wurde, wird eine Kontrolle der Mietverhältnisse nicht für erforderlich angesehen. Nutzungsänderungen werden der Verwaltung weiterhin über die zu stellenden Bauanträge bekannt und sind auch sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig.

Die Herausnahme der Genehmigungspflicht für Mietverträge aus der Sanierungssatzung erfordert *keine* formelle Änderung der Satzung und insofern auch keine politischen Beschlüsse. Es reicht eine so genannte Allgemeinverfügung, d.h. ein Verwaltungsakt, der öffentlich bekannt gemacht wird. Ein Entwurf für eine solche Allgemeinverfügung samt Begründung ist diesem Schreiben beigelegt. Die Verwaltung hat die Allgemeinverfügung Anfang April bekannt gemacht. Die Fraktionsvorsitzenden wurden bereits mit Schreiben vom 25.03.2008 über die beabsichtigte Vorgehensweise informiert. Der Planungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 03.04.2008 über eine gleich lautende Mitteilungsvorlage mit der Thematik befasst.

Anlagen

- Allgemeinverfügung (Entwurf)
- Satzungsgebiet

„Allgemeinverfügung der Stadt Bergisch Gladbach

zur Erteilung einer allgemeinen Vorweggenehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB

in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ der Stadt Bergisch Gladbach

I.

1. Auf der Grundlage von § 144 Abs. 3 BauGB wird hiermit in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt für alle 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 (§ 144 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB).
2. Die Regelung dieser Allgemeinverfügung kann jederzeit für das vorgenannte Gebiet oder Teile davon widerrufen werden.
3. Diese Allgemeinverfügung gilt am Tage nach ihrer Veröffentlichung als bekannt gegeben (§ 41 Abs. 4 Satz 4 VwVfG NRW).

Begründung:

Der Stand der Sanierungsplanung erfordert in dem von der Allgemeinverfügung betroffenen Gebiet keinen weiteren Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sodass eine Erschwerung der Sanierung durch den Abschluss unbefristeter Miet-, Pacht- oder Nutzungsverträge ausgeschlossen ist. Für diese in § 144 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB bezeichneten Vorgänge kann mithin eine allgemeine Vorweggenehmigung erteilt werden. Dies ist auch insofern möglich, als die sanierungsbedingten Zielsetzungen durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen gesichert werden können. Die Aufrechterhaltung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht für die in § 144 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB genannten Fälle ist daher nicht mehr erforderlich.

Nach § 41 Abs. 4 Satz 3 VwVfG NRW gilt bei öffentlicher Bekanntgabe eines schriftlichen Verwaltungsaktes dieser zwei Wochen nach der ortsüblichen Bekanntmachung als bekannt gegeben. In einer Allgemeinverfügung kann als ein hiervon abweichender Tag jedoch frühestens der auf die Bekanntmachung folgende Tag bestimmt werden. Da die Vorweggenehmigung im Interesse einer zügigen Durchführung der Sanierung liegt, wurde von dieser Regelung Gebrauch gemacht.

II.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Allgemeinverfügung kann vor dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln binnen eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle, Klage erhoben werden. Wird die Frist durch einen Bevollmächtigten versäumt, so wird dessen Verschulden dem Kläger zugerechnet. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen. Sie soll einen

bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, die angefochtene Verfügung soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden.

Durch die Bürokratieabbaugesetze I und II ist das einer Klage bisher vorgeschaltete Widerspruchsverfahren abgeschafft worden. Zur Vermeidung unnötiger Kosten empfehle ich Ihnen, sich vor der Erhebung einer Klage zunächst mit mir in Verbindung zu setzen. In vielen Fällen können so sicherlich etwaige Unstimmigkeiten bereits im Vorfeld einer Klage behoben werden.

Die Klagefrist von einem Monat wird hierdurch nicht verlängert.

Bergisch Gladbach, den

Klaus Orth

<-@