

Pfaff und Schlauder: Sanierungsgenehmigung vor Baugenehmigung?

NRWZ-Redaktion Schramberg

20. Februar 2024



Im Zusammenhang mit den Plänen für eine Flüchtlingsunterkunft im Pfaff-und-Schlauder-Fabrikgebäude an der Berneckstraße ist die Frage aufgetaucht, ob in einem Sanierungsgebiet nicht zuerst eine sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt werden muss, bevor überhaupt ein Bauantrag gestellt und bearbeitet werden kann.

Schramberg. Fragt man ChatGPT, ist die Antwort eindeutig: „Die Baubehörde kann keine Baugenehmigung in einem Sanierungsgebiet erteilen, ohne dass es eine sanierungsrechtliche Genehmigung gibt.“

Das sagt KI

Das liege daran, erklärt mir die KI, dass die Sanierungssatzung nach Paragraph 142 BauGB eine Veränderungssperre für das Sanierungsgebiet enthält, die alle Vorhaben, die die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke im Sanierungsgebiet verändern, von einer Zustimmung der Gemeinde abhängig macht.“

Nun ist bekannt, dass die KI nicht immer zuverlässige Antworten erteilt und daher hat die NRWZ bei der Stadt nachgefragt. Zum konkreten Bauvorhaben, darf die Stadt keine Auskunft geben, erklärt Stadtsprecher Hannes Herrmann einmal mehr.

Und das die Stadt

Die Frage: Trifft es zu, dass für die Baugenehmigung in einem Sanierungsgebiet zuerst die sanierungsrechtliche Genehmigung eingeholt werden muss? beantwortet er so: „Im Baugesetzbuch unter anderem in den Paragraphen 144 und 145 (etc.). sowie in der Landesbauordnung unter anderem in den Paragraphen 49, 50 (etc.) sei geregelt,

„dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet baurechtlich relevante Änderungen einer Genehmigung bedürfen. Um zu prüfen, ob eine solche erteilt werden kann, muss entsprechend vorher ein Antrag gestellt werden. Es handelt sich um einen sanierungsrechtlichen Antrag.“

Weiter sei an dieser Stelle auch geregelt, „für welche geplanten baulichen Veränderungen ein Bauantrag gestellt werden muss; es handelt sich um einen baurechtlichen Antrag“.

Baurechtsamt muss Stadtplanung fragen

In in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein sanierungsrechtlicher und ein baurechtlicher Antrag „gleichzeitig“ gestellt seien, werde ausnahmsweise nicht nur die baurechtliche Entscheidung, sondern auch die separate sanierungsrechtliche Entscheidung von der Baurechtsbehörde getroffen. „Die sanierungsrechtliche Entscheidung wird in diesem Fall von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Sanierungsstelle getroffen.“

Die Sanierungsstelle bei der Stadt Schramberg ist im Sanierungsgebiet Bühlepark der Fachbereich Umwelt und Technik und hier die Stadtplanung, wie aus der Information zum Sanierungsgebiet hervorgeht.

Der Regelfall sei, dass die sanierungsrechtlichen Anträge von der Sanierungsstelle bearbeitet und entschieden werden und die baurechtlichen Anträge von der Baurechtsbehörde bearbeitet und entschieden werden, erläutert Herrmann.

„Beide Entscheidungen sind jeweils entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen zu

treffen.“ Dabei müsse jeder Einzelfall separat betrachtet werden.

„Das heißt, dass die Frage, je nach Sachlage, mit ja oder nein beantwortet werden kann.“

Regelfrist zwei Monate

Im Gesetz sei als „Basis“ vorgesehen, dass innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrages zu entscheiden sei. Diese Bearbeitungszeit könne jedoch entsprechend der gesetzlichen Regelungen verlängert werden.

Auf die Frage, ob der Investor eine sanierungsrechtliche Genehmigung beantragt habe, könne die Stadt keine Auskunft geben, so Herrmann.