

Vorlage an den Ausschuss für Umwelt und Technik

**Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Schlüsselstraße,
Flst. Nr. 4327, Gemarkung Neuenburg**

Teilnehmer: SBin Magdalena Lais

I. Sachvortrag

- Bei der Sanierungsstelle wurde die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für den Mietvertrag für das Grundstück Flst. Nr. 4327, Schlüsselstraße, Gemarkung Neuenburg, beantragt.

Da der Mietgegenstand im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt und das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen wird, ist eine Genehmigung des Mietvertrages gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich. Um abschließend prüfen zu können, ob die Genehmigungsvoraussetzung erfüllt sind, hat die Stadt die einmonatige Genehmigungsfrist durch Bescheid vom 03.03.2021 gemäß § 145 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2, § 22 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BauGB um einen Monat bis zum 23.04.2021 verlängert.

Entgegen dem Wortlaut von § 145 Abs. 2 BauGB („Die Genehmigung *darf* nur versagt werden, wenn...“) *muss* die sanierungsrechtliche Genehmigung 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. Den Gemeinden ist insofern kein Ermessen eröffnet. Ein Vorgang *läuft den Zielen und Zwecken der Sanierung* zuwider, wenn er der städtebaulichen Planung für das betreffende Grundstück widerspricht und die Beseitigung seiner Folgen zu einer Verzögerung der zügigen Durchführung der Sanierung oder finanziellen Mehrbelastungen der Gemeinde führen würde. Hierunter fällt insbesondere der Abschluss von Nutzungsverträgen i. S. v. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, wenn die vereinbarte Nutzung nicht der städtebaulichen Planung der Gemeinde entspricht und sich die Stadt deshalb später Entschädigungsansprüchen nach § 185 BauGB ausgesetzt sieht, wenn sie den Nutzungsvertrag nach § 182 BauGB aufheben will, um die Sanierung nicht in Frage zu stellen.

Nach diesen Maßstäben ist die sanierungsrechtliche Genehmigung zu versagen:

Dem vorgelegten Mietvertrag vom 10.09.2020 zufolge soll der Mietgegenstand zum Zwecke des Betriebs eines „Kioskes oder Ladenlokals, insbesondere zum Verkauf von Tabakwaren aller Art, Raucherbedarfsartikeln oder optional auch Süßwaren und Getränke, Zeitschriften/Zeitungen, Geschenkartikel, Blumen und sonstige Artikel aller Art“ vermietet werden. Der Beschluss des Gemeinderats vom 30.04.2018 hat die

Ziele der Sanierung im Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ dahingehend konkretisiert, dass die Neuansiedlung von Tabakgeschäften generell und Tabakwaren in Randsortimenten sowie von ähnlichen Geschäften, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können, verhindert werden soll, um ein städtebauliches Kippen der Einzelhandelsstruktur zu verhindern. Mit diesen Sanierungszielen ist der vom Mietvertrag vorausgesetzte Nutzungszweck nicht zu vereinbaren, die sanierungsrechtliche Genehmigung ist daher zu versagen.

II. Beschlussantrag

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung zu versagen.

01.03.2021 / Lais, Magdalena