

## Vorlage an den Ausschuss für Umwelt und Technik

### **Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Rathausplatz, Flst. Nr. 4308/1, 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. 4308/1, Rathausplatz, 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 19.04.2021 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. Umgekehrt haben die Betroffenen einen Anspruch auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung, wenn kein Versagungsgrund vorliegt. 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 Stadt entspricht und sie sich 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. Die Stadt kann die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 4 Satz 1 BauGB mit Auflagen verbinden, um sicherzustellen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des § 145 Abs. 2 BauGB gewahrt bleiben (§ 36 Abs. 1 LVwVfG).

Nach diesen Maßstäben ist die sanierungsrechtliche Genehmigung unter der Auflage zu erteilen, dass für die Dauer der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme jede

Änderung der im Mietvertrag vorausgesetzten Nutzung der Stadt anzuzeigen ist. Der derzeit im Mietvertrag vorausgesetzte Nutzungszweck als Eiscafé steht zwar in Einklang mit den Zielen und Zwecken der Sanierung. Bestimmte andere Nutzungsarten hingegen sind nach den Zielen und Zwecken der Sanierung unerwünscht. So hat etwa der Beschluss des Gemeinderats vom 30.04.2018 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. Außerdem sind Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) ausgeschlossen. Zugleich sind solche Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben.

Mit der Auflage, etwaige Nutzungsänderungen anzuzeigen, soll nachträglichen Nutzungsänderungen vorgebeugt werden, die den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen.

## **II. Beschlussantrag**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung unter der Auflage zu erteilen, dass für die Dauer der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme jede Änderung des im Mietvertrag vorausgesetzten Nutzungszwecks der Stadt anzuzeigen ist.

**01.03.2021 / Lais, Magdalena**