

Vorlage an den Gemeinderat

Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Schlüsselstraße, Flst. Nr. 4360/1, Gemarkung Neuenburg

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

- Bei der Sanierungsstelle wurde die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für den vorgelegten Mietvertrag vom 25.07.2022 über ein Grillhaus und Bistro auf dem Grundstück Flst. Nr. 4360/1, Schlüsselstraße, Gemarkung Neuenburg, beantragt.

Der Gemeinderat hat am 28.03.2022 bereits eine sanierungsrechtliche Genehmigung für dieses Objekt erteilt. An dem Nutzungskonzept hat sich nichts verändert.

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.

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 den vom Gemeinderat konkretisierten Sanierungszielen sollen insbesondere Schank- und Speisewirtschaften sanierungsrechtlich unzulässig sein, die ihren Schwerpunkt nicht im gastronomischen Angebot, sondern in der Aufstellung von Geldspielgeräten haben. Die Prüfung der Sanierungsstelle hat ergeben, dass nach dem vom Antragsteller vorgelegten Nutzungskonzept, wonach sowohl in dem

Grillhaus als auch in dem Bistro jeweils zwei Geldspielgeräte aufgestellt werden, der Umsatzschwerpunkt gleichwohl im gastronomischen Angebot liegt. Vor diesem Hintergrund hat der Antragsteller einen Anspruch auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Nach diesen Maßstäben ist die sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen. Eine Auflage hinsichtlich der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ist nicht erforderlich, da diese bereits im Grundbuch eingetragen ist.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen.

28.09.2022 / Anlicker, Magdalena