

Begründung

Mit Beschluss Nr.: 1130/20 vom 21.07.2021 wurde die Sanierung für das Sanierungsgebiet Innere Oststadt bis zum 31.12.2030 verlängert. Ein Großteil des Sanierungsgebietes wurde durch die beschlossenen Teilaufhebungssatzungen TAS002 "Hanseviertel" (Beschluss Nr.: 2025/15 vom 16.12.2015) und TAS004 "Innere Oststadt" (Beschluss Nr.: 1130/20 vom 21.07.2021) bereits aufgehoben.

Das Sanierungsverfahren erfolgt im sog. vereinfachten Verfahren.

Im Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren kann die Gemeinde von der Prüfung der Rechtsgeschäfte nach § 144 (2) BauGB absehen und Genehmigungspflichten ausschließen. Das wurde beispielsweise beim Sanierungsgebiet Brühl angewandt.

Für das Sanierungsgebiet Innere Oststadt schlägt die Verwaltung vor, zukünftig von dieser Ausschlussmöglichkeit Gebrauch zu machen.

Im vereinfachten Sanierungsverfahren prüft die Gemeinde nicht die Höhe des Kaufpreises. Eine Steuerung und ein Entgegenwirken spekulativer Bodenwertsteigerungen erfolgt in dem Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren nicht. Aufgrund der Analyse des Sanierungsgebietes Innere Oststadt, der noch vorhandenen Missstände und der noch nicht erreichten Sanierungsziele, stellt die Verwaltung fest, dass die Genehmigungspflicht nach § 144 (2) BauGB zukünftig allgemein erteilt werden sollte und keine Einzelprüfung der Notarverträge mehr erfolgen muss. Im noch verbleibenden Sanierungsgebiet der Inneren Oststadt liegen die Schwerpunkte der noch durchzuführenden Sanierungstätigkeit im öffentlichen Raum. Wichtigstes Ziel ist die Vorbereitung und Planung der neuen Stadtbahntrasse.

Flächenpotentiale für Wohnungsbau o. ä. werden in diesem Sanierungsgebiet nicht gesehen, so dass ein Ankauf durch die LH Erfurt über das nach § 24 (1) Nr. 3 BauGB im Sanierungsgebiet mögliche Vorkaufsrecht nicht in Erwägung gezogen werden kann.

Darüber hinaus bietet der § 24 BauGB eine Vielzahl von Alternativen, die die Kommune in die Lage versetzen, das gemeindliche Vorkaufsrecht auszuüben.

Der Prüfungs- und sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen Rechtsgeschäfte nach § 144 (2) BauGB; dazu gehören:

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;

4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

Dies stellt einen erheblichen Verwaltungsaufwand dar und bindet hohe personelle Kapazitäten. In 2021 handelte es sich dabei um über 1000 Bescheide (in allen Sanierungsgebieten).

Mit dem nun angestrebten Ausschluss im verbliebenen Sanierungsgebiet Innere Oststadt könnten hier die Aufgabenschwerpunkte neu orientiert werden. Mit dem einhergehenden geringeren Verwaltungsaufwand können die engen personellen Kapazitäten sich zukünftig mehr und gebündelter auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge konzentrieren und damit Geld für die noch ausstehenden Sanierungsmaßnahmen akquirieren. Ebenso würden damit personelle Ressourcen für die aktive Entwicklung der Äußeren Oststadt verfügbar. Hier wird ein zukünftiger Schwerpunkt bei der Erstellung von Ordnungsmaßnahme-Verträgen mit Investoren, der Erstellung sowie dem Abschluss von Ablösevereinbarungen liegen. Damit könnte die Umsteuerung der Sanierungsziele im SG Äußere Oststadt (Rahmenplan von 2016 und der Fortschreibung 2022) konzentrierter vorangetrieben werden.

Durch den Ausschluss der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB kann die Aufgabenschwerpunktsetzung entsprechend der zukünftigen Sanierungsstrategie besser und zielgerechter umgesetzt werden.