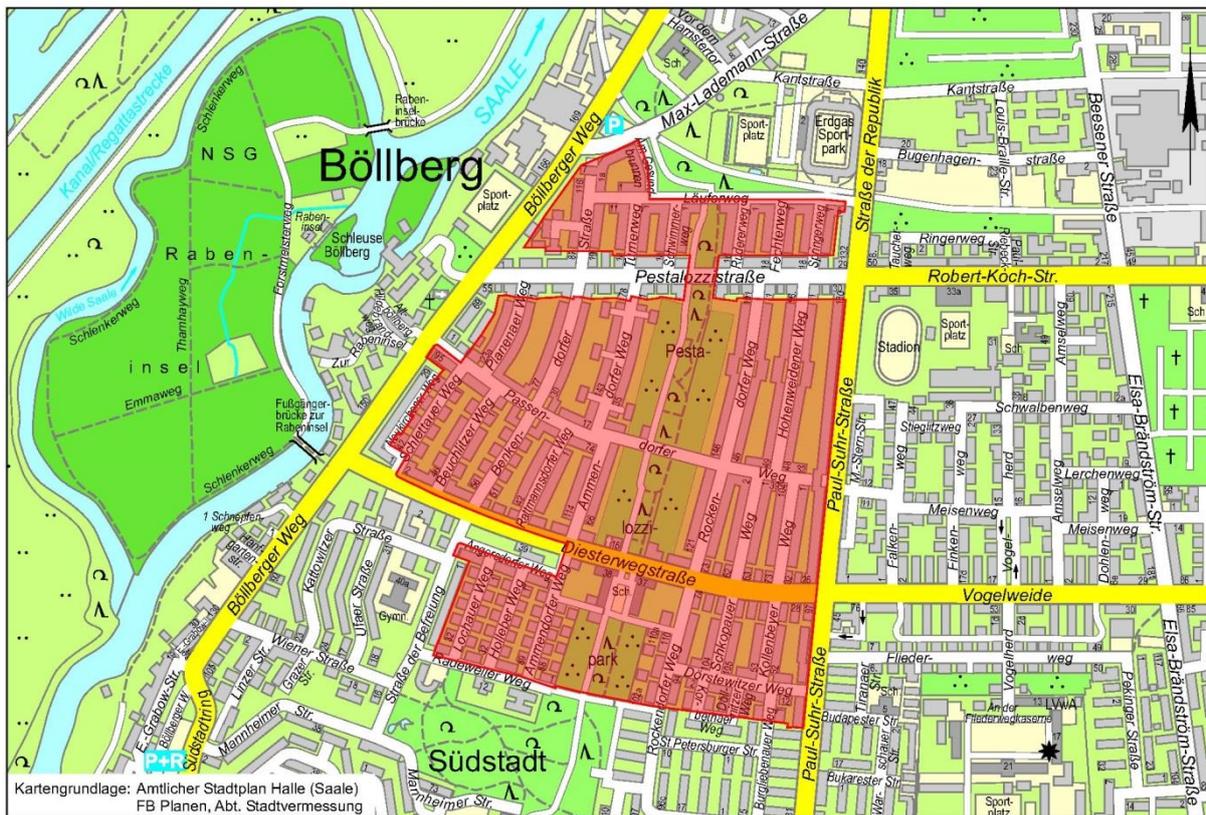


# Information der Öffentlichkeit

in Vorbereitung eines Beschlusses zur Aufhebung der  
Erhaltungssatzung Nr. 55  
„Gartenstadt Gesundbrunnen“



## **Begründung**

### **Erhaltungssatzung Nr. 55 Gartenstadt Gesundbrunnen Aufhebung**

#### **1. Ausgangssituation**

Die Erhaltungssatzung Nr. 55 wurde am 28.01.2004 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss III/2003/03749) und trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 18.02.2004 in Kraft.

Grundlage der Satzung ist der § 172 BauGB, der Gemeinden ermächtigt, Erhaltungssatzungen aufzustellen „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB). Mit dem Investitionszulagengesetz in der Fassung vom 22.12.2001 wurden steuerliche Vergünstigungen bei Investitionen in Gebieten mit Erhaltungssatzung gewährt. Neben den maßgeblichen städtebaulichen Kriterien war dies ein Grund für eine Ausweisung als Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB.

Mit der Rechtskraft der Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen einem Genehmigungsvorbehalt, auch unabhängig davon, ob es sich nach § 60 BauO LSA um verfahrensfreie Vorhaben handelt. Die Versagung einer Genehmigung ist jedoch an enge Kriterien geknüpft und z. B. bei der Errichtung baulicher Anlagen nur zu versagen, wenn die städtebauliche Gestalt nachweisbar beeinträchtigt wird.

Am 29.10.2013 fand eine Bürgerversammlung statt, in deren Rahmen die Mehrheit der Anwesenden für die Aufhebung der Satzung stimmte. Nach umfassenden Diskussionen beschloss der Stadtrat am 29.01.2014 die Vorbereitung des Aufhebungsbeschlusses mit vorangehender Einbeziehung der Öffentlichkeit (V/2013/12228).

#### **2. Auswirkungen**

Nach Aufhebung der Erhaltungssatzung unterliegen Vorhaben nicht mehr der Genehmigungspflicht gemäß der Erhaltungssatzung, so dass deren Beantragung und Prüfung auf der Grundlage der Erhaltungssatzung entfällt. Davon unberührt ist jedoch die Genehmigungspflicht entsprechend der Vorgaben des Bauordnungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt.

#### **3. Finanzielle Auswirkungen**

Aus der Aufhebung der Erhaltungssatzung können keine Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt abgeleitet werden.

Ein Rückforderungsanspruch bezüglich der entsprechend dem Investitionszulagengesetz in der Fassung vom 22.12.2001 gewährten steuerlichen Vergünstigungen bei Investitionen in Gebieten mit Erhaltungssatzung erfolgt nicht.

#### 4. Pro und Contra:

##### Pro:

- Derzeit gibt es keine günstigen Förderkonditionen auf der Grundlage der Erhaltungssatzung mehr.
- Im Oktober 2013 fand eine Bürgerversammlung statt, in deren Rahmen die Mehrheit der Anwesenden für die Aufhebung der Satzung stimmte.
- Nach Aufhebung der Erhaltungssatzung reduzieren sich der Aufwand der Antragstellung für die betroffenen Bauherren und der Prüfaufwand der Verwaltung.
- Es ergibt sich eine Kostenentlastung für die Bauherren, da für verfahrensfreie Bauvorhaben das Erstellen kostenpflichtiger Bescheide gemäß Erhaltungssatzung entfällt.
- Der Gestaltungsspielraum für Bau- und Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück wird erweitert. Es ergeben sich etwas größere Entfaltungsmöglichkeiten bei Umbaumaßnahmen am Gebäude und an der Gebäudehülle.

##### Contra:

- Das bisher durch Satzung vorgegebene Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt kann nicht mehr als wesentlicher Beurteilungsmaßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben herangezogen werden und entfällt damit ersatzlos.

##### Hinweise:

Zwar bedürfen auch nach § 60 BauO LSA verfahrensfreie Bauvorhaben wie zum Beispiel Stellplätze bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, Garagen bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche usw. keiner Baugenehmigung. Allerdings müssen auch bei verfahrensfreien Vorhaben alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Grundsätzlich ist auch bei der Errichtung von Stellplätzen der für den Bereich des Gesundbrunnenviertels zweifelsfrei geltende Maßstab des § 34 BauGB zu beachten. Danach ist die Errichtung eines Stellplatzes nur dann zulässig, wenn er sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Darüber hinaus darf auch das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Der Fußgängerverkehr darf nicht behindert werden.

Nach Aufhebung der Satzung kann die Stadt z.B. durch in ihren Schutzanspruch beeinträchtigte Nachbarn verpflichtet sein, Beseitigungsverfügungen gegen Stellplätze und andere bauliche Anlagen durchzusetzen, wenn sie den materiellen Anforderungen der BauO LSA, des BauGB oder weiterer Rechtsvorschriften nicht entsprechen.

##### Anlagen:

- Kopie der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt Gartenstadt Gesundbrunnen (Erhaltungssatzung Nr. 55)
- Luftbild von 2013 mit Darstellung des Geltungsbereiches