



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2014/12765**
Datum: 23.05.2014
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220
Verfasser:
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.05.2014 10.06.2014	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.05.2014	öffentlich Entscheidung

Betreff: Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 „Gartenstadt Gesundbrunnen,,

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschließt unter Berücksichtigung der Auswertung der Stellungnahmen aus der vorangegangenen Bürgerinformation zur Erhaltungssatzung Nr. 55 „Gartenstadt Gesundbrunnen“ die Aufhebung der oben genannten Satzung.

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister

Ergebnisauswertung

der
Bürgerinformation zur Aufhebung der
Erhaltungssatzung Nr. 55 „Gartenstadt Gesundbrunnen“

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).

Da mit der Gebietsfestlegung, also dem Beschluss einer Erhaltungssatzung, keine der Bauleitplanung vergleichbare planerische Entscheidung getroffen wurde und insoweit keine Beteiligungen zur Sicherung einer sachgerechten Abwägung geboten sind, muss weder das Bauleitplanverfahren noch ein diesem nachgebildetes besonderes Verfahren angewendet werden.

In Umsetzung des Stadtratsbeschlusses, der explizit die vorangehende Einbeziehung der Öffentlichkeit fordert, hat im Zeitraum vom 17.03.2014 bis zum 25.04.2014 im Technischen Rathaus der Stadtverwaltung Halle eine entsprechende Bürgerinformation zur Vorbereitung eines Beschlusses zur Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 ausgelegt (Anlage 1).

2. Ergebnis der Bürgerinformation

Während der Auslegung der Information in Vorbereitung eines Beschlusses über die Aufhebung der Erhaltungssatzung sind insgesamt 12 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (Anlage 2) eingegangen.

Grundsätzlich sind die eingegangenen Stellungnahmen in zwei Gruppen einzuteilen, in Gruppe I - Pro Aufhebung Erhaltungssatzung und in Gruppe II - Contra Aufhebung Erhaltungssatzung.

Für die Gruppe I sind 6 Stellungnahmen eingegangen. Im Vorfeld gab es anlässlich der Bürgerversammlung im Oktober 2013 eine durch die Bürgerinitiative Gesundbrunnen organisierte Unterschriftensammlung mit knapp 1000 Unterschriften für eine Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 „Gartenstadt Gesundbrunnen“. Die im Rahmen der Auslegung der Bürgerinformation eingegangene Stellungnahme der Bürgerinitiative beruft sich auch auf die

genannte Unterschriftensammlung. Für die Gruppe II sind 6 Stellungnahmen eingegangen.

Die einzelnen Stellungnahmen enthalten weitere Argumente, welche in folgende Kategorien eingeteilt werden können:

I Argumente, die für eine Aufhebung der Erhaltungssatzung sprechen

A Mit der Begründung, dass der Beschluss der Erhaltungssatzung Nr. 55 „Gartenstadt Gesundbrunnen“ insgesamt kritikwürdig ist

A.1 Existenz der Erhaltungssatzung war bisher nicht bekannt. Kritik, dass vor der Beschlussfassung keine Bürgerbeteiligung stattfand.

Stellungnahme der Verwaltung zu A.1:

Die Gemeinde kann gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen die Errichtung baulicher Anlagen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 3 BauGB) der Genehmigung bedürfen. Die kommunalen Gremien sind für den Beschluss und die Ausfertigung solcher Satzungen zuständig. Eine Bürgerbeteiligung oder eine über die ortsübliche Bekanntmachung hinausgehende Information ist dabei nicht vorgeschrieben und wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht für erforderlich erachtet. Die Erhaltungssatzung Nr. 55 Gartenstadt Gesundbrunnen ist im Amtsblatt vom 18.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden und somit in Kraft getreten. Auch wenn das Vorgehen aus heutiger Sicht kritikwürdig erscheinen mag, ist es rechtlich nicht zu beanstanden.

A.2 Die Erhaltungssatzung kam für das Gebiet zu spät. Der ursprüngliche einheitliche Charakter war bereits bei Inkrafttreten der Satzung überformt. Die Begründung der Satzung ist überholt.

Die Neuanlage von Stellplätzen im Vorgarten kann gut gestaltet sein und entspricht dem modernen Zeitgeist.

Bewohner der Siedlung sollten informiert werden über dann noch greifende gesetzliche Grundlagen, z.B. § 34 BauGB.

Der Aufhebung der Erhaltungssatzung wird uneingeschränkt zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung zu A.2:

Die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB regelt allgemein den Erhalt der städtebaulichen Gestalt. Dies bezieht sich beispielsweise auf Kubaturen (z.B. Dachformen, Gebäudedimensionen), Baufluchten, die Gestalt der Straßenräume (Gliederung, Gestaltung) o.ä. Die ursprüngliche städtebauliche Struktur und die prägenden Gestaltungselemente waren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Erhaltungssatzung vorhanden. Es ist richtig, dass bei Inkrafttreten der Erhaltungssatzung aufgrund von Sanierungsmaßnahmen viele Veränderungen an den Gebäudehüllen, wie beispielsweise an der Dacheindeckung, an den Fassaden, Fenstern und Türen vollzogen waren. Diese Ausbaudetails unterliegen nicht dem Regelungsgehalt der Erhaltungssatzung.

Der Wunsch nach Bau von PKW-Stellplätzen im Vorgarten wird gemäß § 34 BauGB und Garagenverordnung in den wenigsten Fällen erfüllt werden können.

Eine Information der Bewohner des Gebiets über die, nach der Aufhebung der Erhaltungssatzung greifenden gesetzlichen Grundlagen, z.B. § 34 BauGB oder die Garagenverordnung (GaVO LSA), ist zu begrüßen und erfolgt nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens.

B Beschluss über Änderungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion Halle (Saale) (V/2013/12368) zur Beschlussvorlage Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 Gartenstadt Gesundbrunnen (V/2013/12228) vom 29.01.2014.

- B.1** Beschlusspunkt 3 „Im Rahmen des Verfahrens sind Klarstellungen zum Bestandsschutz der baulich vorgenommenen Veränderungen zu treffen.“ wird in der Begründung zur Aufhebung der Erhaltungssatzung nicht erwähnt.
Forderung nach Bestandsschutz für die bisher errichteten baulichen Anlagen (anhand Luftbild 2013 als Bestandsaufnahme)

Stellungnahme der Verwaltung zu B.1:

Ein Bestandsschutz besteht für alle bisher durch Baugenehmigung, Bescheid gemäß Erhaltungssatzung usw. genehmigten baulichen Anlagen. Nach Aufhebung der Erhaltungssatzung werden Veränderungen, welche ausschließlich den Regelungsgehalt der Erhaltungssatzung betreffen nicht mehr thematisiert. Alle weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten weiterhin.

- B.2** Kritik an den Hinweisen zur Rechtmäßigkeit von Beseitigungsverfügungen für Stellplätze und für andere bauliche Anlagen.

Stellungnahme der Verwaltung zu B.2:

Bei Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften kann unabhängig von der Aufhebung der Erhaltungssatzung ein bauaufsichtliches Einschreiten erforderlich sein. Die Aufhebung der Erhaltungssatzung entbindet nicht von der Pflicht zur Einhaltung der geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

C Mit der Begründung, dass durch Genehmigungen von Neubauten gemäß § 34 BauGB der schützenswerten städtebaulichen Gestalt des Gebiets keine Rechnung getragen wird und dass klare Vorgaben zum § 34 BauGB dem Bürger und Bauherren gegenüber kommuniziert werden müssen.

- C.1** Kritik an der Auslegung des § 34 BauGB anhand von Beispielen innerhalb der Gesundbrunnensiedlung.

Stellungnahme der Verwaltung zu C.1:

Der § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Absatz 1 des § 34 BauGB besagt, dass ein Vorhaben dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In den folgenden Absätzen 2 - 6 werden weitere Regelungen getroffen. Maßgeblich ist die jeweilige Ist-Situation des zur Beurteilung herangezogenen prägenden städtebaulichen Rahmens, daher sind unterschiedliche Entscheidungen innerhalb des Satzungsgebietes möglich, da der Rahmen in der Regel nur das unmittelbare, nähere Umfeld des betreffenden Vorhabens und nicht das gesamte Satzungsgebiet umfasst.

- C.2** Forderung nach klaren Vorgaben, inwieweit sich Vorhaben (wie auch Stellplätze) gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen müssen.

Stellungnahme der Verwaltung zu C.2:

Der § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Absatz 1 des § 34 BauGB besagt, dass ein Vorhaben dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die

überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In den folgenden Absätzen 2 - 6 werden weitere Regelungen getroffen.

Eine pauschale Angabe, unter welchen Voraussetzungen ein Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB im gesamten Satzungsgebiet zulässig ist, ist nicht möglich. Im Einzelnen kann dies nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden.

Auch für die Errichtung von PKW-Stellplätzen gilt der Maßstab des § 34 BauGB sowie die weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Beispielsweise ist im Hinblick auf Mindestabmessungen auf die Vorschrift des § 5 der Garagenverordnung LSA vom 14.09.2006 zu verweisen. Hier werden insbesondere Vorgaben zu zulässigen Längen und Breiten von Einstellplätzen getroffen. Darüber hinaus sind hier auch die zulässigen Anforderungen zu Fahrgassen festgelegt. Einer Einzelfallprüfung obliegt es u.a. auch, inwieweit durch das Ein- und Ausfahren auf bzw. von einem privaten Stellplatz die notwendigen Schleppkurven eingehalten werden können, damit es zu keiner Gefährdung des öffentlichen Verkehrs kommt.

D Mit der Begründung, dass die Satzung in vorhandener Form nicht erhaltenswert sei. Erhaltenswert ist die Häuserstruktur. Schaffung von Parkplätzen muss gewährleistet werden.

D1 Bei Errichtung des Wohngebietes waren PKW-Stellplätze nicht erforderlich. Heute ist jede Familie auf das Fahrzeug angewiesen. Daher dürfen Stellplätze nicht verhindert werden

Stellungnahme der Verwaltung zu D1:

Die Stellplatzproblematik ist nur ein Teilaspekt der Erhaltungssatzung. Die engen Straßenräume und kleinen Grundstücke erlauben in jedem Fall nur eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen. Oft entfällt mit einem Stellplatz im Vorgarten ein entsprechender Platz im Straßenraum. Praxis der Verwaltung war es, zu prüfen, an welchen Stellen der Wunsch nach einem Stellplatz mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Einklang ist und in diesen Fällen auch eine Genehmigung zu erteilen. Mit Wegfall der Satzung obliegt dem bauwilligen Grundstückseigentümer die Verantwortung für die Rechtmäßigkeit seines Vorhabens.

II Argumente, die gegen eine Aufhebung der Erhaltungssatzung sprechen

E Mit der Begründung, dass weiterhin eine modifizierte Erhaltungssatzung für das Gebiet erforderlich ist.

E.1 Es ist weiterhin eine modifizierte Erhaltungssatzung erforderlich. Durch diese neue Satzung sollten Bebauungen, wie das geplante Wohnquartier in der Diesterwegstraße ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu E1:

Ziel einer Erhaltungssatzung ist gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB lediglich die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Darin inbegriffen ist auch die Zulässigkeit von Veränderungen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der weiterführenden Bebauung Rockendorfer Weg bis zur Diesterwegstraße richtet sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, ob sich die geplante Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung und auch der Überbauung der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Planungserfordernis kann zum aktuellen Zeitpunkt daraus nicht abgeleitet werden.

F Mit der Begründung, dass die Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr.55 für andere Gebiete mit Erhaltungssatzungen eine schlechte Beispielwirkung erzeugt.

- F.1** Der Bewohner des Mühlwegviertels ist stark beunruhigt über die Aufhebung der Erhaltungssatzung im Gesundbrunnen-Viertel. Im Mühlweg-Viertel gibt es ebenfalls eine Erhaltungssatzung. Auch hier ist die Pkw-Stellplatzproblematik vorhanden. Die Bewohner nehmen dies in Kauf. Die Wohnungswahl fiel auch wegen der vorhandenen und geschützten Vorgärten auf den Standort Mühlweg. Der Bewohner fürchtet, dass durch die Aufhebung der Erhaltungssatzung im Gesundbrunnen-Viertel ohne eine sachliche Begründung der sanktionierte Bau von Stellplätzen im Vorgarten schlechte Vorbildwirkung für das gesamte Stadtgebiet haben wird.

Stellungnahme der Verwaltung zu F.1:

Für das Mühlwegviertel ist keine Aufhebung der Erhaltungssatzung vorgesehen.

G Mit der Begründung, dass das Verfahren zur Aufhebung nicht korrekt durchgeführt wurde

- G.1** Die Begründung, weshalb die Erhaltungssatzung aufgehoben werden soll, entbehrt der Sachlichkeit. Der Bewohner wurde in vielen Dingen, auch zur Rechtslage, im Unklaren gelassen. Es ist der Eindruck entstanden, dass der Bürger vorsätzlich zu verschiedenen Punkten im Unklaren gelassen wurde. Viele, die sich mit dem Thema auskennen, wissen es besser. Die Aufhebung sollte, wenn schon, mit einer umfassenden Begründung versehen, erfolgen.

Obwohl der Bürger kein Bewohner des Gesundbrunnen-Viertels ist, hat er große Sorge um die demokratische Kultur der Stadt. Die Rechtsunsicherheit wächst. Die noch offenen Fragen sollten mit belastbaren Antworten versehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu G.1:

Es fanden direkte Gespräche von Anwohnerinnen und Anwohnern mit der Verwaltung und eine Bürgerversammlung statt, wo alle Fragen besprochen wurden.

Die Aufhebung der Satzung bedarf keines besonderen Verfahrens und kann vom Stadtrat mit sofortiger Wirkung beschlossen werden. Die Stadtverwaltung folgt hier einem Stadtratsbeschluss. Es erfolgt eine Information der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets über die nach der Aufhebung der Erhaltungssatzung greifenden gesetzlichen Grundlagen, z.B. § 34 BauGB oder die Garagenverordnung (GaVO LSA) nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens. Hierfür ist ein Zeitumfang von ca. drei Monaten notwendig.

Anlagen:

- Anlage 1 Information der Öffentlichkeit in Vorbereitung eines Beschlusses zur Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 "Gartenstadt Gesundbrunnen"
- Anlage 2 Kopien der eingegangenen Stellungnahmen