



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01577**
Datum: 26.08.2020
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	15.09.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.09.2020	öffentlich Entscheidung

Betreff: Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 Gartenstadt Gesundbrunnen

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschließt unter Berücksichtigung der Auswertung der am 03.07.2020 eingegangenen Unterschriftenlisten zur Erhaltungssatzung Nr. 55 „Gartenstadt Gesundbrunnen“ die Aufhebung der oben genannten Satzung.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

Aktivierungspflichtige Investition

☐ ja

☐ nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan

☐ ja

☐ nein

Wenn ja, Stellenerweiterung:

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

☐ ja

Gleichstellungsrelevanz:

☐ ja

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 die Nutzungsänderung 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 Versammlung der Bürgerschaft 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).

In Umsetzung des Stadtratsbeschlusses vom 29.10.2013, 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 Information für die Bürgerschaft zur Vorbereitung eines Beschlusses zur Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 ausgelegt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Argumente Pro und Contra einer Aufhebung vorgebracht. Die sich daraus begründende Vorlage zur Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 wurde am 16.04.2014 in den Stadtrat eingebracht und vom Stadtrat in der seinerzeitigen Zusammensetzung mit 14 Ja-Stimmen, 25 Nein-Stimmen sowie einer Enthaltung mehrheitlich abgelehnt (V/2014/12681).

Aufgrund der gewachsenen Situation im Stadtviertel, insbesondere der Unzufriedenheit mit dem Umstand, dass die Erhaltungssatzung nicht zur Lösung der drängenden Probleme beiträgt, haben sich im Jahr 2020 112 Anwohnerinnen und Anwohner einem Bürgerschaftsbegehren zur Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 angeschlossen und die zugehörigen Unterschriftenlisten mit Posteingang vom 03.07.2020 im Büro des Oberbürgermeisters abgegeben.

Ergebnis der Bürgerinformation aus dem Jahr 2014

Im Rahmen der Beteiligung wurden durch die Bürgerschaft die in der folgenden kurzen Zusammenfassung vorgestellten Argumente Pro und Contra einer Aufhebung vorgebracht:

I Weiterhin aktuelle Argumente, die für eine Aufhebung der Erhaltungssatzung sprechen

- I.1 Die Erhaltungssatzung sei für das Gebiet zu spät gekommen. Der ursprüngliche einheitliche Charakter wäre bereits bei Inkrafttreten der Satzung überformt gewesen. Die Begründung der Satzung wäre überholt.
- I.2 Die Neuanlage von Stellplätzen im Vorgarten könne gut gestaltet sein und entspreche dem modernen Zeitgeist.
- I.3 Kritik an Beseitigungsverfügungen für Stellplätze und für andere bauliche Anlagen.
- I.4 Kritik an der Stadtverwaltung hinsichtlich ihrer Auslegung des § 34 BauGB anhand von Beispielen innerhalb der Gesundbrunnensiedlung (dies bezog sich offensichtlich auf die seinerzeit neu errichteten Wohngebäude Rockendorfer Weg 104a, 107a und 110a), deren Genehmigung der schützenswerten städtebaulichen Gestalt des Gebiets keine Rechnung tragen würde.
- I.5 Es bestehen Unklarheiten darüber, inwieweit sich Vorhaben (z.B. Stellplätze) in die Umgebung einfügen müssen.
- I.7 Die Satzung sei in der vorhandenen Form nicht erhaltenswert. Erhaltenswert wäre die Häuserstruktur. Die Schaffung von Parkplätzen müsse gewährleistet werden, da heute jede Familie auf das Fahrzeug angewiesen sei - im Gegensatz zur Zeit der Errichtung des Wohngebietes.

II Argumente, die gegen eine Aufhebung der Erhaltungssatzung sprechen

- II.1 Begründung, dass weiterhin eine modifizierte Erhaltungssatzung für das Gebiet erforderlich ist, um negative Auswirkungen von Neubauplanungen zu verhindern.
- II.2 Begründung, dass die Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 für andere Gebiete mit Erhaltungssatzungen, wie z.B. das Mühlwegviertel, eine schlechte Beispielwirkung erzeugt. Auch hier sei die Pkw-Stellplatzproblematik vorhanden. Im Fall einer Aufhebung der Erhaltungssatzung im Gesundbrunnenviertel ohne sachliche Begründung könnte dies auf den bisher sanktionierten Bau von Stellplätzen in den Vorgärten anderer Erhaltungssatzungsgebiete eine schlechte Vorbildwirkung haben.

2. Das Bürgerbegehren zur Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 „Gartenstadt Gesundbrunnen“ vom Juli 2020

In den zurückliegenden Monaten wurde ein Bürgerschaftsbegehren zur Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 initiiert. Die zugehörigen Unterschriftenlisten mit 112 Unterschriften wurden mit Posteingang vom 03.07.2020 im Büro des Oberbürgermeisters abgegeben.

Es wird argumentiert, dass der Versuch, mittels Erhaltungssatzung die

städtebauliche Eigenart des Gebietes sichern zu wollen, „schon lange nicht mehr den vorhandenen Realitäten“ entspricht: „Die städtebauliche Gestalt der Gartenstadt Gesundbrunnen [sei] ein Resultat eines sich ständig verändernden urbanen Umfeldes.“ Es sei Anliegen der Unterzeichnenden, die „veränderten Lebensumstände im Gesundbrunnenviertel zu akzeptieren und zu tolerieren“ (Anlage 2).

Gefordert wird die Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 „Gartenstadt Gesundbrunnen“. Beigefügt ist eine Liste mit 112 Unterschriften.

3. Pro und Contra:

Pro:

- Im Jahr 2020 wurde ein Bürgerschaftsbegehren zur Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 initiiert. Die zugehörigen Unterschriftenlisten mit Posteingang vom 03.07.2020 im Büro des Oberbürgermeisters umfassen 112 Unterschriften.
- Derzeit gibt es keine günstigen Förderkonditionen auf der Grundlage der Erhaltungssatzung mehr.
- Bereits 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 betroffene Bauherrenschaft und der Prüfaufwand der Verwaltung ausschließlich bezogen auf die erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.
- Es ergibt sich eine Kostenentlastung für die Bauherrenschaft, da für verfahrensfreie Bauvorhaben das Erstellen kostenpflichtiger Bescheide gemäß Erhaltungssatzung entfällt.

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. Es gilt nach wie vor das bei Bauvorhaben zu beachtende Zulässigkeitskriterium des § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügungsgebot). Abrisse von Wohngebäuden sind nach der BauO LSA nur noch anzeigespflichtig.
- Auch wenn nicht überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 qm gemäß § 60 Abs. 1 Nr.14 c) BauO LSA verfahrensfrei sind, müssen verfahrensfreie Stellplätze gemäß § 60 Abs. 5 BauO LSA den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Ist dies nicht der Fall, sind auch verfahrensfreie Stellplätze aufgrund der Nichteinhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften nicht zulässig. Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gehört die Garagenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GaVO LSA). Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 GaVO LSA müssen Einstellplätze mindestens 5 m lang sein. Die Vorgärten im maßgeblichen Gebiet weisen in der Regel eine Tiefe von nur ca. 4 m auf. Aufgrund der Unterschreitung der gesetzlich geregelten Mindestlänge von 5 m für Einstellplätze wird die öffentliche-rechtliche Vorschrift des § 5 Abs. 1 Satz 1 GaVO in einer großen Zahl von Fällen im

Gebiet nicht einzuhalten sein, wodurch aufgrund unzureichender Ein- und Ausfuhrmöglichkeiten eine Gefährdung des öffentlichen Verkehrs (KFZ vs. Fußgänger / KFZ) entstehen kann. Dies führt zu einer Unzulässigkeit eines solchen Stellplatzes. Daher ist allein durch die Aufhebung der Erhaltungssatzung nur mit einer geringfügigen Entlastung der derzeit unbefriedigenden Stellplatzsituation im Gebiet zu rechnen ist.

4. 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 bzw. die Einhaltung sonstiger öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insb. § 5 Abs. 1 Satz1 GaVO LSA, § 34 BauGB).

5. Klimawirkung

☐ positiv	☐ keine	☒ negativ
----------------------------------	--------------------------------	---

Mit dem Wegfall der Ziele zum Erhalt der städtebaulichen Gestalt wird im Interesse des Bürgerschaftsbegehrens grundsätzlich auch eine höhere Versiegelung ermöglicht.

6. 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.

7. Allgemeine Hinweise:

§ 34 BauGB regelt allgemein die Zulässigkeit von Vorhaben nach ihrer Art und ihrem Maß innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Jedes konkrete Vorhaben muss darüber hinaus den Anforderungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) genügen.

Vorhaben, wie z.B. Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder sind Sonderbauten i.S. von § 50 BauO LSA. So sind Garagen und überdachte Stellplätze (nach § 60 Abs. 1 Nr. 1 Lit. B) sowie nicht überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 m² und deren Zu- und Abfahrten (nach § 60 Abs. 1 Nr. 14 Lit. c) wohl verfahrensfreie Vorhaben, d.h. sie bedürfen keiner gesonderten Baugenehmigung, aber diese Vorhaben müssen dennoch die Anforderungen der BauO LSA, hier i.V. mit § 5 Abs. 1 der GaVO LSA, erfüllen. Die Umsetzung dieser Forderung obliegt der Bauherrenschaft und – soweit mit der Planung des Vorhabens beauftragt – dem fachkundigen Planer. Genügt ein Vorhaben den genannten Anforderungen nicht, ist die Bauaufsichtsbehörde zum Einschreiten verpflichtet, was ggfs. den Rückbau der Anlage erfordern kann.

Im Fall einer gültigen Erhaltungssatzung benötigt ein, nach § 60 BauO LSA an sich verfahrensfreies Vorhaben - wie zum Beispiel die Errichtung von Stellplätzen bis 50 m² Grundfläche, Garagen bis 50 m² Grundfläche usw. - zwar keine Baugenehmigung, aber dennoch eine erhaltungsrechtliche Genehmigung, die von der Gemeinde, in der Verwaltung der kreisfreien Stadt Halle durch den Fachbereich Planen, zu erteilen ist. Die erhaltungsrechtliche Genehmigung soll sicherstellen, dass die von der Satzung zu sichernde Erhaltung der städtebaulichen Gestalt des Gebietes, im vorliegenden Fall insbesondere der Kubatur der Gebäude in Verbindung mit der Vorgartenzone, durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Mit der Aufhebung der Erhaltungssatzung entfällt diese Aufgabe. In Bezug auf die Errichtung von PKW-Stellplätzen gelten dann im Hinblick auf Mindestabmessungen allein die Vorschriften des § 5 der Garagenverordnung LSA vom 14.09.2006. 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.

In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der genannten Anforderungen bzgl. der Maße von Stellplätzen und ihren Zufahrten, die Aufhebung der Erhaltungssatzung das Stellplatzproblem in einigen günstigen Fällen lösen kann; aufgrund der einer mittleren Tiefe der Vorgärten von nur ca. 4 m aber nicht im allgemeinen Fall. Die Aufgabe der Vorgärten allein schafft in einer großen Zahl von Fällen nicht genügend Raum für die Anlage regelkonformer Stellplätze.

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

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Erhaltungssatzung Nr. 55 Gartenstadt Gesundbrunnen

Anlage 2 Bürgerbegehren vom 03.07.2020 (die Unterschriftenlisten sind aus Gründen des Datenschutzes nicht Teil dieser Vorlage)