



Stadt Halle (Saale)  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und  
Umwelt

14. Mai 2024

**Sitzung des Stadtrates am 29.05.2024**

**Antrag der Stadträte Christoph Bernstiel (CDU-Fraktion), Guido Haak (CDU-Fraktion)  
sowie Torsten Schaper zur Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 – Gartenstadt  
Gesundbrunnen Vorlagen Nummer: VII/2024/07212**

**TOP: 10.2**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stadtverwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

**Begründung:**

Bereits 2014 und 2020 hat die Verwaltung jeweils eine Beschlussvorlage eingebracht, die Erhaltungssatzung Nr. 55 aufzuheben. Beide Male wurde keine Mehrheit erreicht.

Die Aufhebung der Erhaltungssatzung ist nicht geeignet, die aktuell verfolgten und im Antrag formulierten Ziele zu erreichen.

Die angeführten Probleme im Viertel (Solaranlagen, Ladestellen, behindertengerechter Zugang, Rückbauforderungen) können als solche so nicht bestätigt werden.

Solaranlagen wurden in den vergangenen beiden Jahren (davor gab es keine Anträge) regelmäßig als untergeordnete technische Anlagen genehmigt.

Die Frage privater Ladeinfrastruktur ist für die weit überwiegenden Teile der Stadt Halle, in denen private Stellplätze nicht in den Wohngrundstücken herstellbar sind (Altstadt, Gründerzeit, Großwohnsiedlungen, Siedlungen der Zwischenkriegszeit), und dieselben Gebiete im ganzen Land grundsätzlich vom Gesetzgeber unbeantwortet. Es handelt sich nicht um ein besonderes Problem des Gesundbrunnenviertels.

Ein Problem mit einem behindertengerechten Zugang ist nicht bekannt. Ein Antrag zum Thema ist ebenfalls nicht aktenkundig. Ein barrierearmer Zugang sollte sich bei den anzutreffenden Topografien in weiten Teilen des Viertels herstellen lassen.

Rückbauforderungen werden nur bezüglich nicht genehmigter bzw. nicht genehmigungsfähiger baulicher Anlagen vorgenommen.

Dazu verweisen wir auch auf unsere allgemeinen Ausführungen in der Anfrage Vorlagen Nr. VII/2024/06947 aus dem April 2024 zum selben Thema:

(Auszug)

„Für die Errichtung baulicher Anlagen gelten grundsätzlich die Regelungen der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA). § 60 BauO LSA regelt die nach der BauO LSA verfahrensfreie Errichtung, Änderung oder Aufstellung baulicher Anlagen. So sind bauliche Anlagen bei Einhaltung gesetzlich normierter Anforderungsmerkmale (Kubatur, Fläche, etc.) im Einzelfall verfahrensfrei nach BauO LSA. Hierzu gehören insbesondere Anlagen der Ladeinfrastruktur/Wallboxen (§ 60 Abs. 1 Nr.15e) BauO LSA), PV-Anlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen (§ 60 Abs. 1 Nr. 3 BauO LSA), Wärmepumpen (§ 60 Abs. 1 Nr. 2 BauO LSA) und nicht überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 qm und deren Ab- und Zufahren (§ 60 Abs. 1 Nr. 14c) BauO LSA).

Gemäß § 60 Abs. 6 BauO LSA lässt die Verfahrensfreiheit die Regelung nach § 85 BauO LSA und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, nach denen eine Genehmigung, Erlaubnis oder Bewilligung erforderlich ist, unberührt.



Hierzu gehören insbesondere die Genehmigungserfordernisse nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Erhaltungssatzung Nr. 55), nach Denkmalschutz des Landes Sachsen-Anhalt oder auch nach dem Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Überfahrt- bzw. Zufahrtsgenehmigungen).

Gemäß § 60 Abs. 5 BauO LSA müssen die nach der BauO LSA verfahrensfreien Baumaßnahmen darüber hinaus den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Hierzu gehört die bauaufsichtlich eingeführte Garagenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GaVO LSA) mit den entsprechend legaldefinierten notwendigen Abmessungen für Stellplätze und Fahrgassen. Auch das Erfordernis der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines nach der BauO LSA verfahrensfreien Bauvorhabens nach § 34 BauGB gehört zum Erfordernis der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften (BVerwG, Urteil vom 7. Mai 2001 – 6 C 18/00 –, BVerwGE 114, 206-212).

Nach der BauO LSA verfahrensfreie Vorhaben müssen im hier maßgeblichen Gebiet mithin insbesondere (Aufzählung nicht abschließend):

1. den Anforderungen der Erhaltungssatzung Nr. 55 entsprechen.
2. den Anforderungen des § 34 BauGB entsprechen.
3. den Anforderungen der GaVO LSA entsprechen.

Mithin ist die Zulässigkeit baulicher Anlagen bei einer Modifizierung der Erhaltungssatzung Nr. 55 (bspw. Zulässigkeit von Stellplätzen) oder einer Aufhebung der Erhaltungssatzung Nr. 55 dann weiterhin insbesondere auch nach den Maßstäben des § 34 BauGB und den Vorschriften der GaVO LSA zu beurteilen.

Bereits mit Urteil vom 15.06.2012 (Az. 2 A 166/11 HAL) hat das Verwaltungsgericht Halle darauf hingewiesen, dass ein Stellplatz im Vorgarten des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung Nr. 55 gemäß § 34 Abs. 1 BauGB dann unzulässig sein dürfte, wenn er sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wenn er insbesondere außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb einer „faktischen Baugrenze“ liegt. Diese faktische Baugrenze bilden grundsätzlich die Außenwände der Wohnhäuser an die sich grundsätzlich die straßenseitig unbebauten Vorgärten anschließen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes Halle führt eine Überschreitung des durch die maßgebliche Umgebung vorgegeben Rahmens der überbauten Grundstücksfläche zu bewältigungsbedürftigen Spannungen. Dies führt zu einer bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit nach § 34 BauGB.

Die Prüfung der erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit nach der Erhaltungssatzung Nr. 55 sowie der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB erfolgt stets Grundstücks- und Einzelfallbezogen. Gleiches gilt für das Erfordernis der Einhaltung der Bestimmungen der GaVO LSA.“

René Rebenstorf  
Beigeordneter