

**Sitzungsvorlage DS 2017/149**

Stadtplanungsamt  
Michael Griebe  
(Stand: **08.05.2017**)

Mitwirkung:  
Rechtsamt

Aktenzeichen:

**Gemeinderat**  
öffentlich am 22.05.2017

**Erhaltungssatzung "Hirschgraben"**  
**- Erneuter Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4**  
**BauGB (Baugesetzbuch)**

**Beschlussvorschlag:**

1. Es wird ein ergänzendes Verfahren gemäß 214 Abs. 4 BauGB mit erneuter Abwägung und erneutem Satzungsbeschluss durchgeführt.
2. Die Erhaltungssatzung "Hirschgraben" wird mit der Begründung vom 09.04.2015 überarbeitet: 30.03.2017 erneut beschlossen.
3. Die Erhaltungssatzung "Hirschgraben" wird rückwirkend gem. § 214 Abs. 4 BauGB zum 29.04.2015 in Kraft gesetzt.
4. Der Beschluss über die Erhaltungssatzung "Hirschgraben" ist ortsüblich bekannt zu machen.

## **Sachverhalt:**

Am 27.04.2015 wurde die Erhaltungssatzung "Hirschgraben" in der Fassung vom 16.04.2014 – Datum der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches – und vom 09.04.2015 – Datum der Begründung – als Satzung beschlossen und am 29.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Seither wurde diese bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben angewandt.

Im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens kamen Bedenken bezüglich der Bestimmtheit und Klarheit der Satzungsinhalte auf. Diese betreffen insbesondere folgende Punkte:

- Klarstellung der prägenden Gestaltelemente durch Ergänzung des Bildmaterials
- Klarstellung der prägenden Gestaltelemente durch Überarbeitung der Begründung, insbesondere der Beschreibung des prägenden bauhistorischen Kontexts "Gründerzeit"

Um die Bedenken auszuräumen und die Anwendbarkeit der Satzung zur Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben zu sichern, wurde die Begründung vom 09.04.2015 überarbeitet. Diese liegt nun in der Fassung vom 09.04.2015 überarbeitet: 30.03.2017 vor.

Für die Erhaltungssatzung "Hirschgraben" wird nun ein ergänzendes Verfahren durchgeführt. Ein ergänzendes Verfahren dient gem. § 214 Abs. 4 BauGB dazu, Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften sowie materielle Mängel, soweit diese nicht die Grundzüge der Planung berühren, nach Rechtskraft einer Satzung rückwirkend zu beheben.

Im ergänzenden Verfahren werden nun folgende Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung vorgenommen:

1. Im Satzungstext entfällt in § 1 Satz 2 der Hinweis, dass die Begründung Bestandteil der Satzung sei. Dieser Hinweis ist missverständlich, die Begründung dient der Abwägung und der Rechtfertigung der Satzung, sie ist aber formalrechtlich nicht Teil der Satzung.
2. In § 3 Abs. 1 entfällt die bisherige Regelung, wonach für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, keine Genehmigung erforderlich ist. Diese pauschale Freistellung ist nach § 172 BauGB so nicht möglich. Im Einzelfall wird in diesen Fällen (wenn ein Beeinträchtigung nicht vorliegt) eine Genehmigung erteilt.
3. Geändert wird in der Begründung die bildliche Darstellung des schützenswerten Gebäudebestandes, auf den Seiten 26 ff.. In der bisherigen Darstellung der Gebäude waren diese phototechnisch freigestellt (d. h. ohne evtl. Anbauten etc.) wodurch ein falscher Eindruck vom Istbestand nicht ausgeschlossen werden konnte.

4. In der Begründung (S. 25) wird der Begriff der Gründerzeit verwendet. Hierbei wird nunmehr klargestellt, dass es sich dabei nicht um eine historisch exakte Zeitspanne, sondern einen als "Architektursprache" weitergefassten Zeitraum handelt.

Mit diesen Änderungen, die im ergänzenden Verfahren nunmehr eingefügt werden, kann der Gemeinderat erneut die Abwägung über den Erlass der Satzung treffen. Nach § 214 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, die geänderte Satzung rückwirkend, bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der ursprünglichen Satzung, in Kraft treten zu lassen. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden.

Die Satzung wird demnach unter Wiederholung der Abwägung wie in der Anlage dargestellt nochmals beschlossen.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vom 16.04.2014
- Anlage 2: Begründung vom 09.04.2015 überarbeitet: 30.03.2017
- Anlage 3: Satzungstext der Erhaltungssatzung