

Anlage zur Beschlussvorlage Nr. B-155/2020 (Stand: 08.04.2021)

Rechtliche Prüfung über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung „Sozialstudie Elstal 2020“ und daraus resultierende Beschlussvorlage zu Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzungen)

Rechtsanwalt Dr. Ulrich Becker von der Kanzlei LOH Rechtsanwälte hat folgendes Prüfergebnis mitgeteilt:

„Die Vorbereitende Untersuchung endet mit der deutlichen Empfehlung, von dem Vorhaben des Erlasses von Milieuschutzsatzungen derzeit Abstand zu nehmen, da nach Auffassung der beauftragten Firma die Voraussetzungen für einen entsprechenden Satzungserlass nicht gegeben seien. Begründet wird dies im Kern damit, dass etwaiger Veränderungsdruck auf die bestehende Bevölkerungsstruktur in den drei von der Vorbereitenden Untersuchung in Blick genommenen Gebieten „Eulenspiegel- und Scharhorstsiedlung“, „Kiefernriedlung“ und „Radelandberg“ **nicht** aus städtebaulichen Gründen herrühre, sondern der allgemein in der Region zu verzeichnenden Knappheit an Wohnraum und dem dadurch bewirkten Druck auf die Mietpreise geschuldet sei.

Ausgehend von den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung erscheint mir diese Empfehlung der Firma asum GmbH nachvollziehbar und plausibel. Denn in der Tat ist zu sehen, dass es sich bei Milieuschutzsatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB um Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts handelt, die primär aus städtebaulichen Gründen motiviert sein müssen. Diese notwendige Rückbindung an städtebauliche Gründe, die sich schon aus der Stellung im BauGB ergeben, tritt deutlich zu Tage, wenn man sich vor Augen führt, welche primäre Folge die Ausweisung eines Milieuschutzgebietes hat. Sie begründet eine **eigene städtebauliche Genehmigungspflicht für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen**. Das ist gleichsam der Hebel, über den der Milieuschutz eingerichtet werden soll. Die Vorbereitende Untersuchung kommt nun aber zu dem Ergebnis, dass entsprechende Maßnahmen in den untersuchten Gebieten in absehbarer Zeit nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten sind. Allein die Begrenzung von Mieten, deren Anstieg in der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten am Wohnungsmietmarkt wurzelt, stellt **keinen hinreichenden**, da keinen im eigentlichen Sinne **städttebaulichen** Belang für den Erlass einer Milieuschutzsatzung dar (vgl. ähnlich zur Rechtslage in Sanierungsgebieten BVerwG, Urt. vom 24. Mai 2006 - 4 C 9/04 - Rn. 26).

Daher teile ich die Auffassung, wie sie in der Vorbereitenden Untersuchung geäußert wird, dass die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung derzeit gegen eine Fortführung der Milieuschutzsatzungsverfahren sprechen.“