



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03480**
Datum: 08.07.2003
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	12.08.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	09.09.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.09.2003	öffentlich Entscheidung

Betreff: Erhaltungssatzung Nr. 34 Saalwerderstraße

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 34 für das Gebiet Saalwerderstraße.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Satzung der Stadt Halle (Saale)
über die Erhaltung des Gebietes Saalwerderstraße
(Erhaltungssatzung Nr. 34)



Luftbildaufnahme vom 30.09. 2000, Stadt Halle (Saale), FB Vermessung und Geodaten

**Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes Saalwerderstraße
(Erhaltungssatzung Nr. 34)**

Inhaltsverzeichnis

1. Sachdarstellung
2. Satzung
3. Begründung

Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes Saalwerderstraße

(Erhaltungssatzung Nr. 34)

Sachdarstellung

Die Stadt Halle hat ein Zielkonzept für Erhaltungssatzungen im Stadtgebiet erarbeitet. Dieses Konzept weist auf der Grundlage einer Analyse Bereiche aus, für die Erhaltungssatzungen aufgestellt werden sollten. Dazu gehört auch das Gebiet der Saalwerderstraße.

Der Bereich der Saalwerderstraße mit der in Halle einzigartigen Angersituation stellt in seiner Gesamtheit eine städtebaulich interessante Anlage dar. Zur Stärkung dieser gebietsspezifischen, städtebaulich wertvollen Struktur ist es notwendig, dass die vom Gesetzgeber angebotenen Erleichterungen aufgegriffen werden. Ein Erhalt der städtebaulichen Qualität wird über das Investitionserleichterungsgesetz unterstützt. Investoren können in Erhaltungssatzungsgebieten Investitionszulagen des Bundes nach dem Investitionszulagegesetz vom 18.08. 1997 (BGBl. I S.2070ff.) in Höhe von bis zu 22% des Investvolumens erzielen (vgl. § 3 Abs. 1 Ziff.4 Lit.b des vorgenannten Gesetzes). Am 22.12. 2001 wurde das Investitionszulagegesetz geändert. Folgende wesentliche Aspekte sind neu:

1. Für den Neubau von Wohngebäuden in festgelegten Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 BauGB oder in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO wird keine Zulage (ursprünglich 10%) mehr gezahlt!

2. In diesen Gebieten werden ab 2002 bis 31.12. 2004 gemäß § 3a (InvZulG) Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden, die vor dem 01.01. 1949 fertiggestellt worden sind, mit einer erhöhten Investitionszulage von 22% begünstigt. Gleiches gilt für nachgewiesene Baudenkmale der Baujahre 1948 bis 1959.

Gleichzeitig wurde die Bemessungsgrundlage von 1.200 DM auf 1.200 € erhöht. Damit ist unter Einhaltung aller sonstigen Bedingungen eine Investitionszulage von bis zu 264 € pro Quadratmeter Wohnfläche vom Finanzamt auszahlbar. Damit soll die Investitionsbereitschaft der Eigentümer angeregt werden, die z.B. keine Möglichkeit der Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln / Ost haben.

3. Alle Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden in anderen Gebieten der Stadt werden nach § 3 (InvZulG) weiter mit 15 % Zulagen (auf Antrag beim Finanzamt) mit der ursprünglichen Bemessungsgrundlage von 1.200 DM = 613,55 € begünstigt.

Diese Zulagen des Finanzamtes werden unabhängig von der Inanspruchnahme von Wohnungsbaufördermitteln gewährt!

Bei der Erarbeitung der Wohnungsbauförderrichtlinien wurden diese Möglichkeiten berücksichtigt.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung sind keine Ansprüche gegen die Stadt, seien es Ausgleichszahlungen, seien es Übernahmeansprüche, verbunden. Eine solche Satzung stellt keinen enteignenden Eingriff dar. Allenfalls beim Vollzug dieser Satzung, wenn die Kommune die jeweiligen Bau- und Umnutzungsanträge zu prüfen hat, wären derartige Ansprüche der Investoren denkbar. Aber eben nur, sofern die Stadt entsprechende Investitionen kategorisch ablehnt unter Hintenanstellung jedweder wirtschaftlicher Zwänge. Da dies gerade nicht bezweckt ist, vielmehr Investitionen durch die Satzungen erleichtert werden sollen, ist ein Haftungs- und Entschädigungsrisiko der Stadt hier auszuschließen. Es bleibt beim Vorteil der ganz erheblichen Investitionsvergünstigung für Investitionen nach dem Investitionszulagegesetz.

**Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes Saalwerderstraße
(Erhaltungssatzung Nr. 34)**

Aufgrund von § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03. 2002 (GVBl. LSA, S.130) und des § 172 Abs.1 Satz 1 (Nr.1), Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl.I S.2850) beschloss der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am folgende Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist. Er umfasst die in der Anlage 2 aufgeführten Grundstücke. Aktualisierungsstand der ALK: Dezember 2002.

**§ 2
Erhaltungsziel**

Diese Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

**§ 3
Zuständigkeit, Verfahren**

Die Genehmigung wird durch die Stadt Halle, GB Planen, Bauen und Straßenverkehr, FB Stadtentwicklung und -planung erteilt.

Ist eine baurechtliche und/oder denkmalschutzrechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, so wird die Genehmigung durch den Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz im Einvernehmen mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und -planung erteilt.

**§ 4
Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut, ändert oder die Nutzung ändert, handelt gemäß § 213 Abs.1 Nr.4 ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs.2 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

**§ 5
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Halle (Saale),

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Anlage: Lageplan
Grundstücke im Geltungsbereich

**Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes Saalwerderstraße
(Erhaltungssatzung Nr. 34)**

Anlage 2 zur Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes Saalwerderstraße (Erhaltungssatzung Nr. 34)

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Trotha	12	1/1	
Trotha	12	1/2	
Trotha	12	1/3	
Trotha	12	5/1	
Trotha	12	6/1	
Trotha	12	7	
Trotha	12	8	
Trotha	12	10/1	
Trotha	12	10/2	
Trotha	12	13	
Trotha	12	14/1	
Trotha	12	14/2	
Trotha	12	16	
Trotha	12	40	Teilfläche
Trotha	12	44/15	
Trotha	12	45/15	
Trotha	12	46/39	
Trotha	12	47/39	
Trotha	12	57/6	
Trotha	12	78	
Trotha	12	79	
Trotha	12	80	
Trotha	15	47/1	
Trotha	15	48/1	
Trotha	15	50	
Trotha	15	51	
Trotha	15	52/1	
Trotha	15	53/1	
Trotha	15	54/2	
Trotha	15	54/3	
Trotha	15	56/1	
Trotha	15	56/2	
Trotha	15	62	
Trotha	15	63	
Trotha	15	65/1	
Trotha	15	66	
Trotha	15	68/1	
Trotha	15	69	
Trotha	15	71/2	
Trotha	15	71/3	
Trotha	15	72/1	

Trotha	15	72/2	
Trotha	15	73	
Trotha	15	74	
Trotha	15	75	
Trotha	15	76	
Trotha	15	81	
Trotha	15	82	
Trotha	15	83/2	
Trotha	15	83/3	
Trotha	15	85/1	
Trotha	15	85/2	
Trotha	15	86	
Trotha	15	87	
Trotha	15	88	
Trotha	15	96/1	
Trotha	15	97	Teilfläche
Trotha	15	98/89	
Trotha	15	149/52	
Trotha	15	150/53	

Erstellt durch
Stadt Halle (Saale)
FB Vermessung und Geodaten

ALK-Stand : Dezember 2002

(Erhaltungssatzung Nr. 34)

Begründung zur Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes Saalwerderstraße (Erhaltungssatzung Nr. 34)

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Qualität eines bestimmten Gebietes, wie es sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Die Erhaltungssatzung bezweckt, bezogen auf bauliche Anlagen, einerseits den Schutz des Ortsbildes, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes und andererseits den Erhalt baulicher Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Es besteht eine enge Verbindung zum Denkmalschutz. Jedoch wird hier weniger auf den Schutz einzelner Baudenkmäler wegen ihres individuellen Wertes abgestellt. Vielmehr geht es um den sogenannten „städtebaulichen Denkmalschutz“, die Ausstrahlungswirkung von baulichen Anlagen auf die Umgebung und damit den städtebaulichen Gesamtcharakter und das Gesamtbild eines Stadt- oder Ortsteils.

Das Erfordernis zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung besteht für Bestandsgebiete mit besonderer städtebaulicher Prägung. Das städtebauliche Erscheinungsbild muss dabei eine besondere, gebietsspezifische Eigenart aufweisen.

Der Bereich der Saalwerderstraße mit der in Halle einzigartigen Angersituation stellt in seiner Gesamtheit eine städtebaulich interessante Anlage dar, die aufgrund der vorhandenen, das Gebiet prägenden baulichen Struktur und Gestaltung der Gebäude besonders erhaltenswert ist. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden mit dem Mühlgrabenufer einen weitgehend unzerschnittenen erhaltungswürdigen Grünzug. Er ist in Teilen durch das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ geschützt.

Der Bereich der Saalwerderstraße gehört zum jüngeren Teil Alt-Trothas, dem sogenannten Unterdorf, das im 18. Jahrhundert entstand. Eine Erwähnung des Trothaer Saalangers erfolgte erstmals nach dem 30-jährigen Krieg.

Der beidseitig bebaute Angerbereich ist durch den Wechsel von trauf- und giebelständigen Häusern auf dicht aneinandergereihten, sich nach hinten erstreckenden Flurstücken gekennzeichnet. Die Gebäude schließen den langgestreckten, jeweils verengt auslaufenden Anger in strenger Einhaltung der Bauflucht ein. Die Bebauung der Saalwerderstraße ist überwiegend durch eine einfache Gestaltung geprägt und repräsentiert damit die Bewohnerstruktur des ehemaligen Dorfes. Die Gebäude sind größtenteils zweigeschossig – teilweise durchbrochen von einer ein- und dreigeschossigen Bebauung. Die sich platzartig aufweitende Straßenrandbebauung des Angers erzeugt eine interessante geschlossene Wirkung des Stadtraumes. Der Anger selbst bildet mit seinen Rasenflächen und Bäumen eine reizvolle städtebauliche Situation.