

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

### **Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels als einheitlich gewachsenes gründerzeitliches Stadtquartier mit Vorgärten (Erhaltungssatzung Nr. 58)**

#### **Satzungsbeschluss**

Für das Mühlwegviertel soll eine Erhaltungssatzung nach §172(1) BauGB aufgestellt werden, mit dem Ziel die städtebauliche Eigenart und die Qualität des Mühlwegviertels langfristig zu sichern und ein städtebauliches Steuerungsinstrument zu schaffen, indem alle Veränderungen innerhalb des Satzungsgebietes genehmigungspflichtig sind, auch diejenigen Maßnahmen, welche bisher rein bauordnungsrechtlich und denkmalrechtlich betrachtet, genehmigungsfrei sind.

Gegenstand dieser Satzung ist einerseits der Erhalt baulicher Anlagen, die von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, andererseits der Schutz des Orts- und Straßenbildes, bezogen auf die Neuerrichtung baulicher Anlagen und im Umgang mit dem Bestand. Als Messkriterien für den Erhalt und die Zulässigkeitsbeurteilung neuer Bauvorhaben gelten die vorhandene Bauweise, Gebäudestellung und Parzellengröße sowie deren Überbauung und Gliederung. Dabei sind Anpassungen im Sinne einer stadträumlichen Verbesserung, entsprechend der vorgenannten Kriterien möglich. Grundstücke, welche durch einen Abriss oder generell unbebaut sind, haben sich an der unmittelbar seitlich angrenzenden Bebauung zu orientieren. Insbesondere ist eine Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche auszuschließen. Als Beurteilungsmaßstab dienen dabei die bestehenden und für das Mühlwegviertel typischen Bebauungstiefen der jeweiligen Parzellen.

Weiterhin wird in der Begründung zur Erhaltungssatzung das städtebauliche Ziel, neben der Erhaltung der städtebaulichen Grund- und Bebauungsstruktur des Mühlwegviertels auch die prägenden Vorgärten und Einfriedungen zu bewahren und wiederherzustellen, als wesentliches Merkmal dieser Satzung herausgestellt. Bislang fanden diese Anlagen in einer Vorgartensatzung Berücksichtigung, welche aufgrund des dritten Investitionserleichterungsgesetzes und der geänderten Zulässigkeit von Bauvorschriften der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt seit 2011 keine Rechtsgültigkeit mehr besitzt.

Im Interesse einer allgemein verständlichen Abgrenzung des Mühlwegviertels gegenüber den umschließenden Hauptgeschäftsstraßen, werden die nordöstlich der Richard-Wagner-Straße gelegenen Gebiete mit in den Geltungsbereich der neuen Satzung einbezogen.

Zudem werden Teile der Erhaltungssatzung Nr. 7 „Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen mit Wohnnutzung“ in den Geltungsbereich dieser neuen Erhaltungssatzung Nr. 58 Mühlwegviertel integriert. Die Erhaltungssatzung Nr. 7 tritt für diese Bereiche außer Kraft.

Auch die für das Mühlwegviertel prägenden Einzelobjekte des *Landesmuseums für Vorgeschichte* am Rosa-Luxemburg-Platz und des Volksparks sollen in den Geltungsbereich der neuen Satzung aufgenommen werden. Die bestehende *Satzung Nr. 39 - Straßenzüge Trothaer Straße, Seebener Straße, Burgstraße, Große Brunnenstraße, Reilstraße und Triftstraße*, von welcher die Gebäude bislang erfasst waren, wird für diese Bereiche ebenfalls außer Kraft gesetzt.

Ziel der Satzung ist der Erhalt der Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Im Wesentlichen trägt dieser Erhalt und der Schutz der durchgrünten Freiräume und Vorgartenbereiche auch zum Wohlbefinden seiner Bewohner bei. Bei einer gesonderten Prüfung wurde festgestellt, dass die Erhaltungssatzung den Zielen der Familienverträglichkeit, insbesondere durch den Schutz der Vorgärten, entspricht.

Die Satzung kann unmittelbar durch den Stadtrat beschlossen werden; eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Trägern öffentlicher Belange sieht das Baugesetzbuch nicht vor.

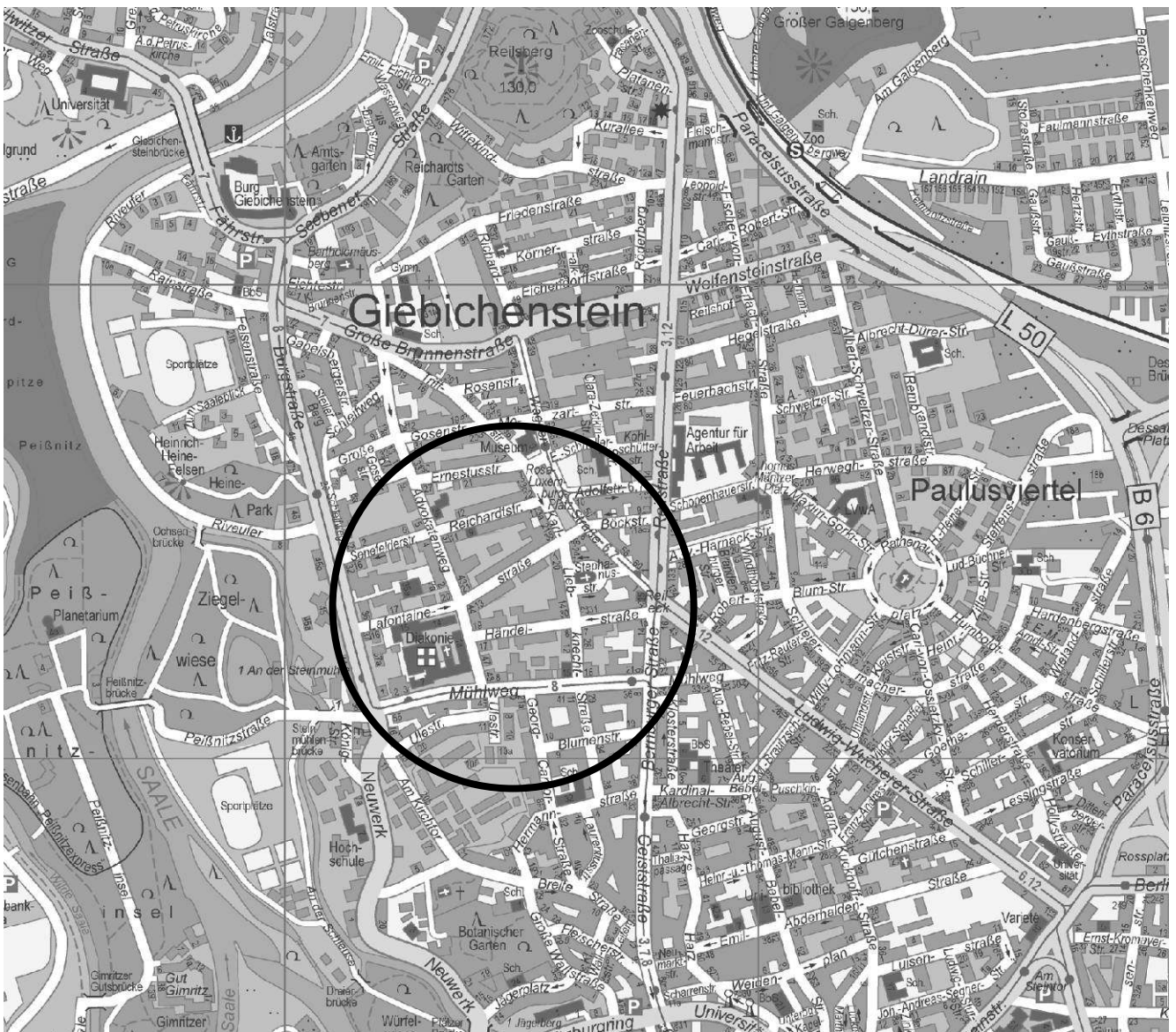
Dennoch war es ein Anliegen der Verwaltung, die Bewohner in einer Bürgerversammlung über die Ziele der Erhaltungssatzung zu informieren. Diese hat am 1. Februar 2012 in der Sekundarschule „Johann Christian Reil“ im Mühlwegviertel stattgefunden. Seitens der anwesenden Anwohner und der Bürgerinitiative wurde die Initiative der Verwaltung unterstützt, für das Mühlwegviertel eine Erhaltungssatzung aufzustellen, um somit die städtebauliche Eigenart des Gebietes und insbesondere die Vorgärten vor negativen Veränderungen zu bewahren.

- Anlagen: - Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels  
(Erhaltungssatzung Nr. 58) in der Fassung vom 30. Mai 2012
- Begründung zur Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels  
(Erhaltungssatzung Nr. 58) in der Fassung vom 30. Mai 2012



## Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels als einheitlich gewachsenes gründerzeitliches Stadtquartier mit Vorgärten

### (Erhaltungssatzung Nr. 58)



Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt

**Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels  
als einheitlich gewachsenes gründerzeitliches Stadtquartier mit Vorgärten  
(Erhaltungssatzung Nr. 58)**

**Inhaltsverzeichnis**

1. Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels als einheitlich gewachsenes gründerzeitliches Stadtquartier mit Vorgärten (Erhaltungssatzung Nr. 58)  
  
Anlage 1 zur Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels als einheitlich gewachsenes gründerzeitliches Stadtquartier mit Vorgärten (Erhaltungssatzung Nr. 58)  
Übersichtsplan mit Umgrenzung des Geltungsbereiches  
  
Anlage 2 zur Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels als einheitlich gewachsenes gründerzeitliches Stadtquartier mit Vorgärten (Erhaltungssatzung Nr. 58)  
Liste der von der Erhaltungssatzung betroffenen Flurstücke
  
2. Begründung zur Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels als einheitlich gewachsenes gründerzeitliches Stadtquartier mit Vorgärten (Erhaltungssatzung Nr. 58)

## **Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels als einheitlich gewachsenes gründerzeitliches Stadtquartier mit Vorgärten (Erhaltungssatzung Nr. 58)**

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ..... folgende Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels als einheitlich gewachsenes gründerzeitliches Stadtquartier mit Vorgärten (Erhaltungssatzung Nr. 58) erlassen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung, Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. S. 568) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383) in der zurzeit gültigen Fassung.

### **Präambel**

Grundlage für die Aufstellung dieser Erhaltungssatzung ist das Vorhandensein von baulichen Anlagen, die als einheitlich gewachsenes gründerzeitliches Quartier mit Vorgärten das Ortsbild prägen, sodass aus diesem Grunde ein Bestreben zur Erhaltung besteht. Zur erläuternden Darstellung dessen wird dieser Satzung eine Begründung beigefügt. Diese kann außerhalb des rechtsgebenden Teils der Erhaltungssatzung im Zuge des zweiteiligen Ablaufprogramms im Rahmen des Genehmigungsverfahrens als Hilfsmittel zur Abwägung im Einzelfall unter anderem mit genutzt werden.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1). Er umfasst die in Anlage 2 aufgeführten Flurstücke, einschließlich deren Nachfolgeflurstücke, soweit diese noch im räumlichen Geltungsbereich der Satzung liegen.  
Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

#### **Erhaltungsziele / sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Diese Erhaltungssatzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen. Sie gilt in Ergänzung der Genehmigungspflicht nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sowie sonstiger erforderlicher Genehmigungen und Erlaubnisse.

### **§ 3**

#### **Genehmigungspflicht und Zuständigkeit**

Im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung bedürfen die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Rückbau von baulichen Anlagen der Genehmigung. Ist für diesen Fall eine bauordnungsrechtliche und/oder denkmalschutzrechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, so wird auch die Genehmigung nach dieser Erhaltungssatzung durch das Dezernat II Planen und Bauen, Amt für Bauordnung und Denkmalschutz erteilt.

Eine Genehmigung nach der Erhaltungssatzung ist auch bei nach BauO LSA und Denkmalschutzgesetz LSA verfahrensfreien und bei sonstigen genehmigungsfreien Vorhaben erforderlich. Für diesen Fall wird die Genehmigung nach dieser Erhaltungssatzung durch die Stadt Halle, Dezernat II Planen und Bauen, Stadtplanungsamt erteilt.

Einer Genehmigung nach dieser Erhaltungssatzung bedarf es nicht für Umbauten und Änderungen im Gebäudeinneren.

## **§ 4**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung zurückbaut, ändert oder errichtet, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB) ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro belegt werden.

## **§ 5**

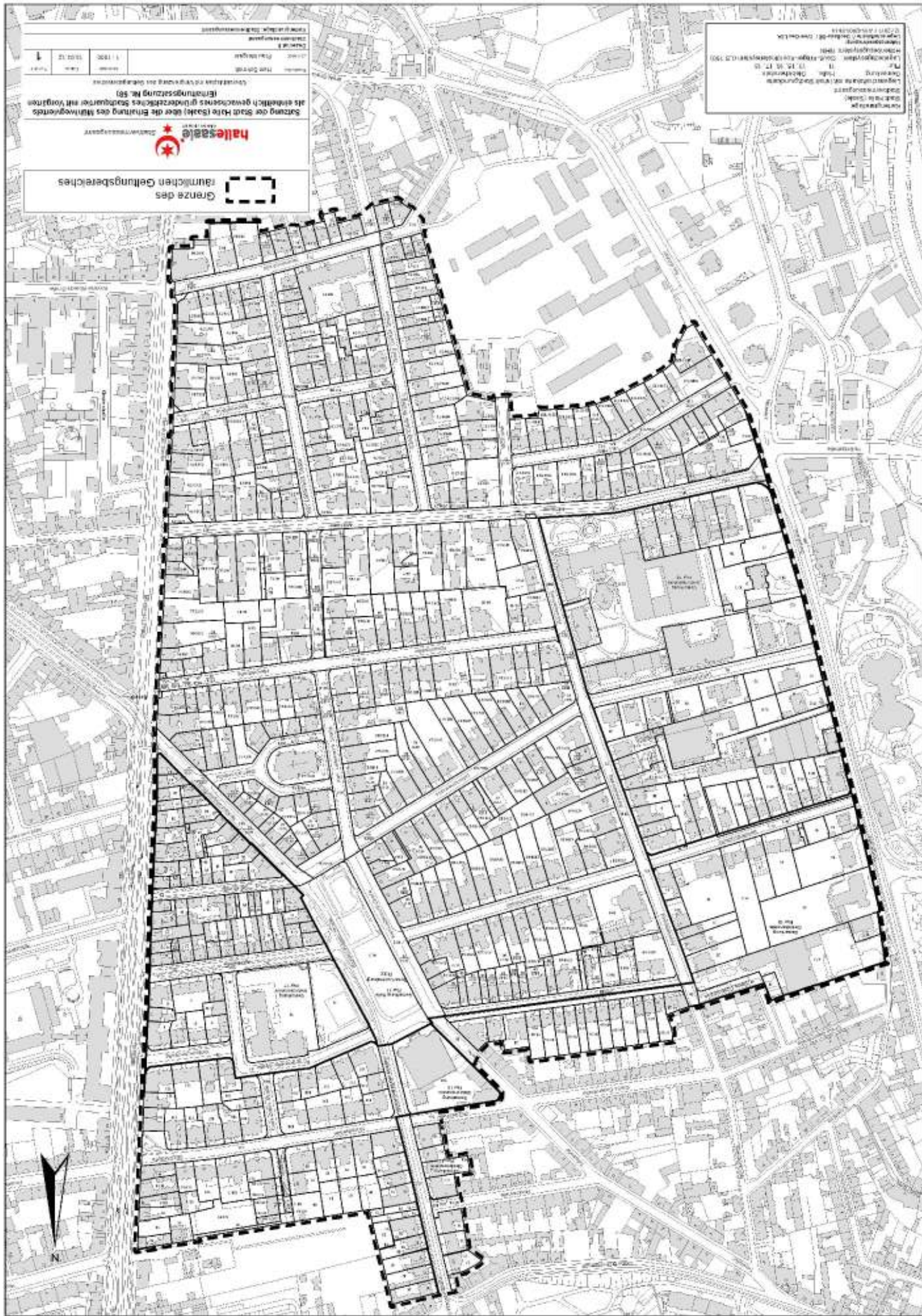
### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die am 14. März 2001 in Kraft getretene Satzung Nr. 7 „Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen mit Wohnnutzung“ und die am 19. November 2003 in Kraft getretene Satzung Nr. 39 für die Straßenzüge Trothaer Straße, Seebener Straße, Burgstraße, Große Brunnenstraße, Reilstraße und Triftstraße für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung außer Kraft.

Halle(Saale),

- Siegel -

Dagmar Szabados  
Oberbürgermeisterin



Anlage 2 zur Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels als einheitlich gewachsenes gründerzeitliches Stadtquartier mit Vorgärten (Erhaltungssatzung Nr. 58)

## Flurstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Flurstücke:

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Giebichenstein	13	30	Teilfläche
Giebichenstein	13	32	
Giebichenstein	13	33	
Giebichenstein	13	34	
Giebichenstein	13	35	
Giebichenstein	13	161	
Giebichenstein	13	162	
Giebichenstein	13	163	
Giebichenstein	13	164	
Giebichenstein	13	165	
Giebichenstein	13	166	
Giebichenstein	13	167	Teilfläche
Giebichenstein	13	174/1	Teilfläche
Giebichenstein	13	175	Teilfläche
Giebichenstein	15	22	
Giebichenstein	15	23	
Giebichenstein	15	24	
Giebichenstein	15	27/1	
Giebichenstein	15	29	
Giebichenstein	15	30	
Giebichenstein	15	31	
Giebichenstein	15	32/1	
Giebichenstein	15	34	
Giebichenstein	15	35	
Giebichenstein	15	36	
Giebichenstein	15	37/1	
Giebichenstein	15	39	
Giebichenstein	15	40	
Giebichenstein	15	41	
Giebichenstein	15	46	
Giebichenstein	15	47/1	
Giebichenstein	15	47/2	
Giebichenstein	15	48	
Giebichenstein	15	49	
Giebichenstein	15	50	
Giebichenstein	15	51/1	
Giebichenstein	15	54	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Giebichenstein	15	56/1	
Giebichenstein	15	57/1	
Giebichenstein	15	59/26	
Giebichenstein	15	61/26	
Giebichenstein	15	65/26	
Giebichenstein	15	66/26	
Giebichenstein	15	75/26	
Giebichenstein	15	76/26	
Giebichenstein	15	77/26	
Giebichenstein	15	79/26	
Giebichenstein	15	80/26	
Giebichenstein	15	82/27	
Giebichenstein	15	85/28	
Giebichenstein	15	87/27	
Giebichenstein	15	89	
Giebichenstein	15	90	
Giebichenstein	15	92	Teilfläche
Giebichenstein	15	93	
Giebichenstein	15	95	
Giebichenstein	15	96	
Giebichenstein	16	2/6	
Giebichenstein	16	3	
Giebichenstein	16	4	
Giebichenstein	16	6/1	
Giebichenstein	16	7	
Giebichenstein	16	8	
Giebichenstein	16	9	
Giebichenstein	16	10	
Giebichenstein	16	11/1	
Giebichenstein	16	11/2	
Giebichenstein	16	11/3	
Giebichenstein	16	12/3	
Giebichenstein	16	12/4	
Giebichenstein	16	12/5	
Giebichenstein	16	13	
Giebichenstein	16	14	
Giebichenstein	16	15/1	
Giebichenstein	16	15/2	
Giebichenstein	16	18	
Giebichenstein	16	19	
Giebichenstein	16	20	
Giebichenstein	16	21	
Giebichenstein	16	22/1	
Giebichenstein	16	26	
Giebichenstein	16	27	
Giebichenstein	16	30	
Giebichenstein	16	31	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Giebichenstein	16	32	
Giebichenstein	16	33	
Giebichenstein	16	34	
Giebichenstein	16	35/1	
Giebichenstein	16	36/3	
Giebichenstein	16	36/6	
Giebichenstein	16	36/7	
Giebichenstein	16	43/1	
Giebichenstein	16	44	
Giebichenstein	16	57/2	
Giebichenstein	16	58/2	
Giebichenstein	16	59/2	
Giebichenstein	16	60/2	
Giebichenstein	16	65/12	
Giebichenstein	16	66/2	
Giebichenstein	16	67/2	
Giebichenstein	16	68/2	
Giebichenstein	16	69/2	
Giebichenstein	16	70	
Giebichenstein	16	71	
Giebichenstein	16	72	
Giebichenstein	16	73	
Giebichenstein	16	74	
Giebichenstein	16	75	
Giebichenstein	16	76	
Giebichenstein	16	77	
Giebichenstein	17	1	
Giebichenstein	17	2	
Giebichenstein	17	3	
Giebichenstein	17	4	
Giebichenstein	17	6	
Giebichenstein	17	7	
Giebichenstein	17	8	
Giebichenstein	17	9	
Giebichenstein	17	10	
Giebichenstein	17	11	
Giebichenstein	17	12	
Giebichenstein	17	13	
Giebichenstein	17	14	
Giebichenstein	17	15	
Giebichenstein	17	17/1	
Giebichenstein	17	18	
Giebichenstein	17	19	
Giebichenstein	17	20	
Giebichenstein	17	21	
Giebichenstein	17	22/1	
Giebichenstein	17	22/2	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Giebichenstein	17	23/1	
Giebichenstein	17	23/2	
Giebichenstein	17	26/1	
Giebichenstein	17	27	
Giebichenstein	17	28	
Giebichenstein	17	29/1	
Giebichenstein	17	29/2	
Giebichenstein	17	30	
Giebichenstein	17	31	
Giebichenstein	17	32	
Giebichenstein	17	33	
Giebichenstein	17	34	
Giebichenstein	17	36/1	
Giebichenstein	17	37	
Giebichenstein	17	40	
Giebichenstein	17	41	
Giebichenstein	17	42	
Giebichenstein	17	43	
Giebichenstein	17	44	
Giebichenstein	17	45	
Giebichenstein	17	46	
Giebichenstein	17	47	
Giebichenstein	17	48	
Giebichenstein	17	49	
Giebichenstein	17	50	
Giebichenstein	17	51	
Giebichenstein	17	52	
Giebichenstein	17	53	
Giebichenstein	17	55	
Giebichenstein	17	56	
Giebichenstein	17	57	
Giebichenstein	17	58	
Giebichenstein	17	59	
Giebichenstein	17	60	
Giebichenstein	17	61	
Giebichenstein	17	62	
Giebichenstein	17	63	
Giebichenstein	17	64	
Giebichenstein	17	65	
Giebichenstein	17	66	
Giebichenstein	17	67	
Giebichenstein	17	68	
Giebichenstein	17	69	
Giebichenstein	17	70	
Giebichenstein	17	71/1	
Giebichenstein	17	71/2	
Giebichenstein	17	72/1	
Giebichenstein	17	72/2	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Giebichenstein	17	74/1	
Giebichenstein	17	75	
Giebichenstein	17	76	
Giebichenstein	17	78	
Giebichenstein	17	79	
Giebichenstein	17	80	
Giebichenstein	17	81	
Giebichenstein	17	82	
Giebichenstein	17	83	
Giebichenstein	17	84	
Giebichenstein	17	85	
Giebichenstein	18	46	
Giebichenstein	18	47	
Giebichenstein	18	48	
Giebichenstein	18	49	
Giebichenstein	18	50	
Giebichenstein	18	51	
Giebichenstein	18	52	
Giebichenstein	18	53	
Giebichenstein	18	54	
Giebichenstein	18	55	
Giebichenstein	18	71	
Giebichenstein	18	72	
Giebichenstein	18	73	
Giebichenstein	18	74	
Giebichenstein	18	75	
Giebichenstein	18	76	
Giebichenstein	18	77	
Giebichenstein	18	78	
Giebichenstein	18	79	
Giebichenstein	18	80	
Giebichenstein	18	81	
Giebichenstein	18	82	
Giebichenstein	18	83	
Giebichenstein	18	84	
Giebichenstein	18	85	
Giebichenstein	18	86	
Giebichenstein	18	87	
Giebichenstein	18	88	
Giebichenstein	18	89/1	
Giebichenstein	18	92	
Giebichenstein	18	93/1	
Giebichenstein	18	95	
Giebichenstein	18	96	
Giebichenstein	18	97	
Giebichenstein	18	98	
Giebichenstein	18	99	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Giebichenstein	18	100/1	
Giebichenstein	18	103/1	
Giebichenstein	18	104	
Giebichenstein	18	105	
Giebichenstein	18	111/1	
Giebichenstein	18	112	
Giebichenstein	18	114/1	
Giebichenstein	18	115	
Giebichenstein	18	116	
Giebichenstein	18	117	
Giebichenstein	18	118	
Giebichenstein	18	119	
Giebichenstein	18	120	
Giebichenstein	18	121	
Giebichenstein	18	122	
Giebichenstein	18	123	
Giebichenstein	18	124	
Giebichenstein	18	125	
Giebichenstein	18	126	
Giebichenstein	18	127	
Giebichenstein	18	128	
Giebichenstein	18	129	
Giebichenstein	18	130	
Giebichenstein	18	131	
Giebichenstein	18	132	
Giebichenstein	18	133	
Giebichenstein	18	134	
Giebichenstein	18	135	
Giebichenstein	18	136	
Giebichenstein	18	137	
Giebichenstein	18	138	
Giebichenstein	18	139	
Giebichenstein	18	140	
Giebichenstein	18	141	
Giebichenstein	18	162/89	
Giebichenstein	18	167/89	
Giebichenstein	18	168/90	
Giebichenstein	18	169/91	
Giebichenstein	18	170/89	
Giebichenstein	18	171/91	
Giebichenstein	18	172/91	
Giebichenstein	18	173/94	
Halle	11	60/1	
Halle	11	60/2	
Halle	11	60/3	
Halle	11	60/4	
Halle	11	60/6	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Halle	11	62/1	
Halle	11	63/1	
Halle	11	66/6	
Halle	11	66/7	
Halle	11	66/8	
Halle	11	66/9	
Halle	11	66/10	
Halle	11	66/11	
Halle	11	66/12	
Halle	11	66/13	
Halle	11	66/14	
Halle	11	66/15	
Halle	11	66/16	
Halle	11	66/17	
Halle	11	74/1	
Halle	11	79/2	
Halle	11	79/3	Teilfläche
Halle	11	80/1	
Halle	11	86/2	
Halle	11	119/2	
Halle	11	119/3	
Halle	11	121/1	
Halle	11	241/66	
Halle	11	245/66	
Halle	11	297/64	
Halle	11	298/64	
Halle	11	306/66	
Halle	11	307/66	
Halle	11	308/66	
Halle	11	310/66	
Halle	11	311/66	
Halle	11	325/73	
Halle	11	371/74	
Halle	11	377/79	
Halle	11	385/79	
Halle	11	388/81	
Halle	11	389/81	
Halle	11	414/85	
Halle	11	519/79	
Halle	11	520/79	
Halle	11	539/79	
Halle	11	540/79	
Halle	11	541/79	
Halle	11	542/79	
Halle	11	543/79	
Halle	11	544/79	
Halle	11	555/64	
Halle	11	603/79	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Halle	11	604/79	
Halle	11	612/79	
Halle	11	622/85	
Halle	11	632/79	
Halle	11	634/79	
Halle	11	636/79	
Halle	11	638/79	
Halle	11	677/79	
Halle	11	680/79	
Halle	11	681/79	
Halle	11	708/79	
Halle	11	709/79	
Halle	11	719/74	
Halle	11	769/79	
Halle	11	770/79	
Halle	11	773/79	
Halle	11	774/79	
Halle	11	782/79	
Halle	11	803/85	
Halle	11	804/85	
Halle	11	848/79	
Halle	11	912/86	
Halle	11	913/86	
Halle	11	916/79	
Halle	11	933/86	
Halle	11	935/86	
Halle	11	943/79	
Halle	11	944/79	
Halle	11	945/79	
Halle	11	946/79	
Halle	11	947/79	
Halle	11	961/79	
Halle	11	965/79	
Halle	11	966/79	
Halle	11	968/79	
Halle	11	981/79	
Halle	11	987/79	
Halle	11	989/79	
Halle	11	991/80	
Halle	11	1005/80	
Halle	11	1006/80	
Halle	11	1014/125	
Halle	11	1021/79	
Halle	11	1039/66	
Halle	11	1098/76	
Halle	11	1099/76	
Halle	11	1113/74	
Halle	11	1115/79	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Halle	11	1116/74	
Halle	11	1144/79	
Halle	11	1145/79	
Halle	11	1157/117	
Halle	11	1158/117	
Halle	11	1161/121	
Halle	11	1162/121	
Halle	11	1166/123	
Halle	11	1178/66	
Halle	11	1179/66	
Halle	11	1180/66	
Halle	11	1181/66	
Halle	11	1182/66	
Halle	11	1187/79	
Halle	11	1198/66	
Halle	11	1199/66	
Halle	11	1203/63	
Halle	11	1204/63	
Halle	11	1205/63	
Halle	11	1238/119	
Halle	11	1239/119	
Halle	11	1261/119	
Halle	11	1262/123	
Halle	11	1350/63	
Halle	11	1351/63	
Halle	11	1363/66	
Halle	11	1364/66	
Halle	11	1365/66	
Halle	11	1422/62	
Halle	11	1435/63	
Halle	11	1436/63	
Halle	11	1453/63	
Halle	11	1454/63	
Halle	11	1486/62	
Halle	11	1487/62	
Halle	11	1521/66	
Halle	11	1522/66	
Halle	11	1540/66	
Halle	11	1560/74	
Halle	11	1561/76	
Halle	11	1562/79	
Halle	11	1564/79	
Halle	11	1568/66	
Halle	11	1569/66	
Halle	11	1574/64	
Halle	11	1592/123	
Halle	11	1656/79	
Halle	11	1662/61	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Halle	11	1669/121	
Halle	11	1672/60	
Halle	11	1738/86	
Halle	11	1739/86	
Halle	11	1749/79	
Halle	11	1750/79	
Halle	11	1769/60	
Halle	11	1778/60	
Halle	11	1779/61	
Halle	11	1822/61	
Halle	11	1860/119	
Halle	11	1882/121	
Halle	11	1899/63	
Halle	11	1971/63	
Halle	11	1972/63	
Halle	11	1992/62	
Halle	11	1993/62	
Halle	11	2000/60	
Halle	11	2003/61	
Halle	11	2005/62	
Halle	11	2007/62	
Halle	11	2025/60	
Halle	11	2026/61	
Halle	11	2027/61	
Halle	11	2036/73	
Halle	11	2071/66	
Halle	11	2074/66	
Halle	11	2082/61	
Halle	11	2083/61	
Halle	11	2103/60	
Halle	11	2105/60	
Halle	11	2148/62	
Halle	11	2149/62	
Halle	11	2150/62	
Halle	11	2152/62	
Halle	11	2153/62	
Halle	11	2154/62	
Halle	11	2171/62	
Halle	11	2182/63	
Halle	11	2183/63	
Halle	11	2211/62	
Halle	11	2212/62	
Halle	11	2222/60	
Halle	11	2232/79	
Halle	11	2242/66	
Halle	11	2245/123	
Halle	11	2246/123	
Halle	11	2247/123	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Halle	11	2277/60	
Halle	11	2278/62	
Halle	11	2279/62	
Halle	11	2300/79	
Halle	11	2301/79	
Halle	11	2316/62	
Halle	11	2326/60	
Halle	11	2367/60	
Halle	11	2391/63	
Halle	11	2392/63	
Halle	11	2425/60	
Halle	11	2437/60	
Halle	11	2438/60	
Halle	11	2443/60	
Halle	11	2458/60	
Halle	11	2459/60	
Halle	11	2460/60	
Halle	11	2461/60	
Halle	11	2517/60	
Halle	11	2538/62	
Halle	11	2539/62	
Halle	11	2540/62	
Halle	11	2558/60	
Halle	11	2648/79	
Halle	11	2651/62	
Halle	11	2653/60	
Halle	11	2654/60	
Halle	11	2676/60	
Halle	11	2708/74	
Halle	11	2709/74	
Halle	11	2750/62	
Halle	11	2751/62	
Halle	11	2752/62	
Halle	11	2770/62	
Halle	11	2790/61	
Halle	11	2995/66	
Halle	11	2996/66	
Halle	11	2999/66	
Halle	11	3000/66	
Halle	11	3001/66	
Halle	11	3002/66	
Halle	11	3096/62	
Halle	11	3286/74	
Halle	11	3287/74	
Halle	11	3291/74	
Halle	11	3292/76	
Halle	11	3293/76	
Halle	11	3294/76	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Halle	11	3297/79	
Halle	11	3299/79	
Halle	11	3313/55	
Halle	11	3323/125	
Halle	11	3325/119	
Halle	11	3391/119	
Halle	11	3392/119	
Halle	11	3394/119	
Halle	11	3416/60	
Halle	11	3417/60	
Halle	11	3418/60	
Halle	11	3452/119	
Halle	11	3464/62	
Halle	11	3471/62	
Halle	11	3510/61	
Halle	11	3511/61	
Halle	11	3530/62	
Halle	11	3573/119	
Halle	11	3607/86	
Halle	11	3608/60	
Halle	11	3610/60	
Halle	11	3670/73	
Halle	11	3683/62	
Halle	11	3684/62	
Halle	11	3691/60	
Halle	11	3816/79	
Halle	11	3817/79	
Halle	11	3818/79	
Halle	11	3819/79	
Halle	11	3822/74	
Halle	11	3840/125	
Halle	11	3841/73	
Halle	11	3885/60	
Halle	11	3890/60	
Halle	11	3891/60	
Halle	11	3895/64	
Halle	11	3904/63	
Halle	11	3905/63	
Halle	11	3949/66	
Halle	11	3982/121	
Halle	11	4076/121	
Halle	11	4077/121	
Halle	11	4249/60	
Halle	11	4316/66	
Halle	11	4318/66	
Halle	11	4320/62	
Halle	11	4322/72	
Halle	11	4323/85	Teilfläche

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Halle	11	4324/86	Teilfläche
Halle	11	4416/65	
Halle	11	4419/80	
Halle	11	4421/79	
Halle	11	4423/62	
Halle	11	4424/60	
Halle	11	4425/60	
Halle	11	4479/79	
Halle	11	4480/79	
Halle	11	4505/66	
Halle	11	4671/60	
Halle	11	4686/79	
Halle	11	4735/62	
Halle	11	4736/62	
Halle	11	4737/62	
Halle	11	4759/62	
Halle	11	4856/62	
Halle	11	4857/66	
Halle	11	4897/62	
Halle	11	4924/66	
Halle	11	5118/62	
Halle	11	5119/60	
Halle	11	5120/60	
Halle	11	5139/60	
Halle	11	5140/60	
Halle	11	5141/60	
Halle	11	5153/62	
Halle	11	5168/62	
Halle	11	5237/62	
Halle	11	5238/62	
Halle	11	5266/67	
Halle	11	5267/61	
Halle	11	5284/59	
Halle	11	5285/66	
Halle	11	5290/60	
Halle	11	5291/67	
Halle	11	5293/60	
Halle	11	5294/60	
Halle	11	5295/60	
Halle	11	5296/60	
Halle	11	5297/60	
Halle	11	5298/60	
Halle	11	5299/60	
Halle	11	5300/60	
Halle	11	5301/62	
Halle	11	5302/62	
Halle	11	5303/62	
Halle	11	5304/62	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
Halle	11	5305/64	
Halle	11	5349/70	
Halle	11	5356/66	
Halle	11	5357/66	
Halle	11	5358/66	
Halle	11	5359/79	
Halle	11	5360/79	
Halle	11	5361/79	
Halle	11	5362/81	
Halle	11	5363/81	
Halle	11	5364/79	
Halle	11	5365/79	
Halle	11	5366/79	
Halle	11	5390/79	
Halle	11	5392/81	
Halle	11	5394/72	
Halle	11	5396/79	
Halle	11	5398/79	
Halle	11	5399/79	
Halle	11	5400/79	
Halle	11	5410	
Halle	11	5411	
Halle	11	5454	
Halle	11	5455	
Halle	11	5460	
Halle	11	5461	
Halle	11	5462	
Halle	11	5463	
Halle	11	5464	
Halle	11	5465	
Halle	11	5466	
Halle	11	5509	
Halle	11	5510	
Halle	11	5511	
Halle	11	5542	
Halle	11	5543	
Halle	11	5557	
Halle	11	5558	
Halle	11	5570	

Flurstückliste erstellt durch:  
Stadt Halle (Saale)  
Stadtvermessungsamt  
ALK-Stand Dezember 2011

**Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels  
als einheitlich gewachsenes gründerzeitliches Stadtquartier mit Vorgärten  
(Erhaltungssatzung Nr. 58)**

**Begründung zur Satzung über die Erhaltung des Mühlwegviertels als einheitlich  
gewachsenes gründerzeitliches Stadtquartier mit Vorgärten**

Inhaltsverzeichnis	Seite
Sachdarstellung	21
Erhaltungsziele:	
1. Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur bestehend aus Straßenraster und wesentlichen Sichtachsen sowie öffentlichen und privaten Freiflächen	22
1.1 Straßenraster, Straßenraum und wesentliche Sichtachsen	22
1.2 Private Vorgärten mit Einfriedungen	23
2. Erhalt der den Straßenraum prägenden Bebauungstypologie und der besonderen Form der Hauptgeschäftsstraßen	24
2.1 Erhalt der Bebauungstypologie	24
2.2 Erhalt der Hauptgeschäftsstraßen	25
3. Erhalt einzelner wesentlicher Architekturmerkmale von Gebäuden, sofern diese die städtebauliche Gestalt des Gebietes prägen	26
Hinweis zur Einbeziehung von Grundstücken der Erhaltungssatzungen Nr. 7 und Nr. 39	27

## **Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Mühlwegviertels als einheitlich gewachsenes gründerzeitliches Stadtquartier mit Vorgärten**

### **(Erhaltungssatzung Nr. 58)**

#### **Sachdarstellung**

Für das gründerzeitliche Stadtquartier Mühlwegviertel besteht das Erfordernis zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung. Anlass dafür ist das Bekenntnis zum Erhalt der städtebaulichen Grund- und Bbauungsstruktur in diesem Gebiet, insbesondere zum Schutz der charakteristischen Vorgärten und Einfriedungen, welche es in ihrer Art und Funktion zu erhalten gilt. Die Rechtsgrundlage für den Schutz der Vorgärten über örtliche Bauvorschriften ist mit der Neufassung des § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt durch das dritte Investitionserleichterungsgesetz entfallen und die Satzung selbst zum 15.03.2011 außer Kraft getreten. Zudem gilt es mit der Erhaltungssatzung ein städtebauliches Steuerungsinstrument zu schaffen, um alle Veränderungen innerhalb des Satzungsgebietes, auch soweit es diejenigen Maßnahmen betrifft, welche bisher rein bauordnungsrechtlich betrachtet genehmigungsfrei sind, einer Genehmigungspflicht zu unterziehen.

Im Sinne einer logischen Gebietsabrundung werden Teile der Erhaltungssatzungen Nr. 7 „Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen mit Wohnnutzung“ mit in den Geltungsbereich dieser neuen Erhaltungssatzung Nr. 58 Mühlwegviertel integriert. Die Erhaltungssatzung Nr. 7 tritt für diese Bereiche außer Kraft. Gleiches gilt für die prägenden Einzelobjekte des *Landesmuseums für Vorgeschichte* und des Volksparks, welche aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum Mühlwegviertel mit in den neuen Geltungsbereich aufgenommen werden. Die bestehende *Satzung Nr. 39 - Straßenzüge Trothaer Straße, Seebener Straße, Burgstraße, Große Brunnenstraße, Reilstraße und Triftstraße*, von welcher die Gebäude bislang erfasst waren, wird für diese Bereiche ebenfalls außer Kraft gesetzt.

Mittels des stadtplanerischen Instrumentes der Erhaltungssatzung soll die vorhandene städtebauliche Eigenart und Qualität des Mühlwegviertels erhalten sowie langfristig gesichert werden. Ziel ist einerseits der Erhalt baulicher Anlagen, die von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, andererseits der Schutz des Orts- und Straßenbildes, bezogen auf die Neuerrichtung baulicher Anlagen. Hinzu kommen die besonders schützenswerten Vorgärten mit Einfriedungen, welche das Viertel in ihrer Vielzahl und Ausprägung so unverwechselbar machen und den großzügigen Charakter der Stadthäuser und Villen unterstreichen.

Das nördlich der Altstadt gelegene, stark durchgrünte Wohnviertel, welches sich nördlich und südlich des Mühlweges in offener, halboffener aber auch geschlossener Blockrandbebauung präsentiert, ist das gründerzeitliche Bindeglied zwischen der Altstadt Halles und der um 1900 eingemeindeten Ortslage Giebichenstein. Es wird durch anspruchsvolle Stadthäuser und Villen aller historisierenden Stile des späten 19. Jahrhunderts geprägt, basierend auf der gründerzeitlichen Grund- und Bbauungsstruktur. Das Straßennetz erstreckt sich in einer zeittypischen Rasterplanung und wurde im Zuge der nördlichen Stadterweiterung Halles in der zweiten Hälfte des 19. Jh. systematisch angelegt. Darauf basierend wurde das Stadtviertel in über 20 Baublöcke gegliedert, wovon fast alle in relativ kurzer Zeit einer Bebauung zugeführt wurden. Im Stadtviertel dominieren neben der typischen Wohnbebauung die größeren Einzelbauten und Freiflächen, so z.B. das Landesmuseum für Vorgeschichte mit dem davor befindlichen Rosa-Luxemburg-Platz, der Volkspark mit seiner Freianlage, die Stephanuskirche, das Institut für Orientalistik sowie die Bauten des Diakoniewerkes mit dem dazugehörigen Gartenbereich zwischen Lafontainestraße und Mühlweg.

Der Geltungsbereich des Erhaltungssatzungsgebietes Mühlwegviertel umfasst ein Areal, welches städtebaulich ein wertvolles Stadtviertel mit vorrangiger Wohnnutzung darstellt, und zugleich als Denkmalbereich gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 Denkmalschutzgesetz LSA ausgewiesen ist. Im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt wird der überwiegende Teil des Mühlwegviertels als Denkmalbereich ausgewiesen, die Mehrzahl der Gebäude sind Baudenkmale. Dennoch verfolgen die Erhaltungssatzung und der Denkmalschutz verschiedene Ziele. Der Denkmalschutz betrachtet die Erhaltung baulicher Anlagen im weitesten Sinne aus historischen Gründen, die Erhaltungssatzung hingegen den sogenannten städtebaulichen Ensembleschutz, welcher die zu erhaltenden baulichen Anlagen in Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur setzt.

## Erhaltungsziele:

### 1. Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur bestehend aus Straßenraster und wesentlichen Sichtachsen sowie öffentlichen und privaten Freiflächen

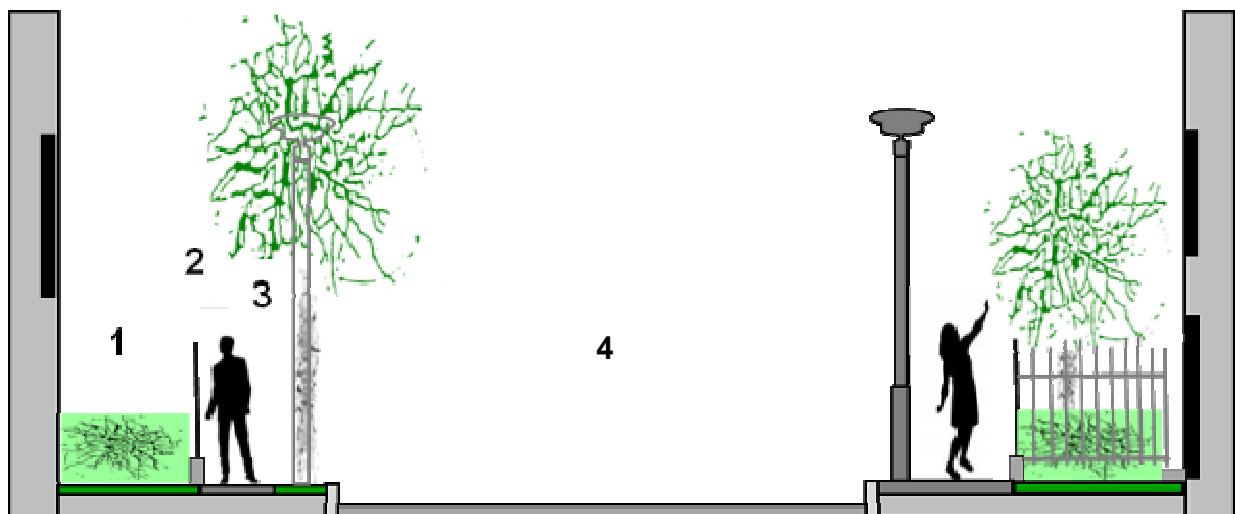
#### 1.1 Straßenraster, Straßenraum und wesentliche Sichtachsen

Das Mühlwegviertel wurde entlang des gleichnamigen Mühlweges, welcher schon im Mittelalter als Zugangsweg zur Steinmühle in der Peißnitzstraße führte, systematisch angelegt.

Der Mühlweg trennt das gleichnamige Viertel, in einen südlichen und in einen nördlichen Bereich. Die Grundform des Straßennetzes erstreckt sich in einer zeittypischen Rasterplanung und leitete sich in seinen Hauptachsen fächerartig vom Rosa-Luxemburg Platz ab. Dieser Platz mit dem an der Nordseite befindlichen Museum für Vorgeschichte bildet zugleich einen wesentlichen Zugang in das gründerzeitlich geprägte Wohngebiet.

Unterstützt wird die Wirkung des Straßenrasters durch breit angelegte Straßenräume mit stark begrünten Vorgärten mit Einfriedungen und raumbildenden Großbäumen, die nicht im Straßenraum vorgesehen waren, aber von den privaten Vorgärten in den öffentlichen Straßenraum wirken – und diesen dadurch raumwirksam prägen. Dieses ist deshalb so erwähnenswert, da in den meisten Stadtgebieten Baumanpflanzungen systematisch im Straßenraum erfolgten.

#### Schematischer Straßenquerschnitt im Mühlwegviertel



1= Vorgarten (privates, bzw. halböffentliches Grün) mit seitlicher Abgrenzung (Hecke, Zaun)

2= Einfriedung (Sockelmauer mit Zaunanlage)

3= Gehweg mit Straßenbeleuchtung und öffentlichem Grün (z.T. Straßenbäume)

4= Fahrbahn

Charakteristisch sind die typisch großbürgerlichen Wohnstraßen, wie zum Beispiel die Händelstraße und die Reichardtstraße, wie auch der südliche Abschnitt des Advokatenweges, beginnend ab der Ernestusstraße. Eindrucksvoll sind auch die den Mühlweg querenden und parallel verlaufenden Straßen, die zugleich als Sichtachsen fungieren und auf die baulichen Markanten innerhalb und außerhalb des Gebietes ausgerichtet sind. So finden sich beispielsweise in der Karl-Liebnecht-Straße eindrucksvolle Sichtbeziehungen zur 1893 errichteten Stephanuskirche, oder in der Händelstraße zur außerhalb des Viertels befindlichen Pauluskirche, als Point de vue.

**Bauliche Maßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass Straßenraster, Straßenraum und wesentliche Sichtachsen in ihrer räumlichen Lage verändert oder in ihrer Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum heraus beeinträchtigt werden.**

## 1.2 Private Vorgärten

§ 3 Abs.3 der Erhaltungssatzung bietet zumindest die Möglichkeit auch Einfluss auf die Gestaltungsfreiheit der privaten Vorgärten nehmen zu können.

Ein wichtiges Gestaltungsmerkmal des Mühlwegviertels sind nämlich auch die unmittelbar vor den Gebäuden angeordneten Gärten, die in ihrer baulichen und pflanzlichen Gestalt zum Gebäude gehören.

Diese Vorgärten stellen eine bedeutende Errungenschaft des Städtebaus im 19. Jahrhundert dar. Sie bilden in ihrer Summe die typische Vorgartenreihung einer jeden Straße. Die Vorgärten sind in Privatbesitz, prägen aber bestimmend den öffentlichen Straßenraum, strukturieren diesen und bestimmen somit das Gesamtbild der Straße, beziehungsweise sind gestalterischer Ausdruck des gesamten Quartiers.

Der einzelne Vorgarten hat bestimmte Funktionen zu erfüllen. Je nach Situation bietet er Schutz und Abstand zur Straße hin gegen Lärm, Staub und Abgase, aber auch die Möglichkeit zum Verweilen für Hausbewohner und Besucher. Typische Merkmale für Vorgärten sind neben der Begrünung die straßenseitige Einfriedung. Diese ist je nach Stilepoche des Hauses unterschiedlich ausgeprägt. Allen Einfriedungen gemein ist ein massiver Sockel, auf welchem den o.g. Baustilen entsprechende schmiedeeiserne und hölzerne Zäune und Gitter aufgesetzt sind. Die Tiefe der Vorgärten variiert zwischen 5 m und 13 m. Dabei können einzelne Straßen sowohl einseitig beziehungsweise beidseitig mit Vorgärten ausgestattet sein. Wenn auch die Häuser mit Vor- und Rücksprüngen das Straßenbild bestimmen, bilden die Vorgärten mit ihren Einfriedungen eine einheitliche Grenze zum öffentlichen Straßenraum. Die Vorgärten werden von höchstens einer Grundstückszufahrt oder einem Zugang je Haus gequert. Die gestalteten Vorgärten sind die Visitenkarte eines jeden Hauses und für den gesamten Straßenraum prägend.

Im Bereich der Erhaltungssatzung Mühlwegviertel befinden sich Vorgärten vor allem in den nachfolgenden Straßen:

*Adolfstraße, Advokatenweg, Am Kirchtor, Blumenstraße, Burgstraße, Clara-Zetkin-Straße, Ernestusstraße, Ernst-Schneller Straße, Georg-Cantor Straße, Händelstraße, Karl-Liebknecht-Straße, Köhlschütterstraße, Lafontainestraße, Mozartstraße, Mühlweg, Reichardtstraße, Richard-Wagner-Straße, Senefelder Straße, Ulestraße.*

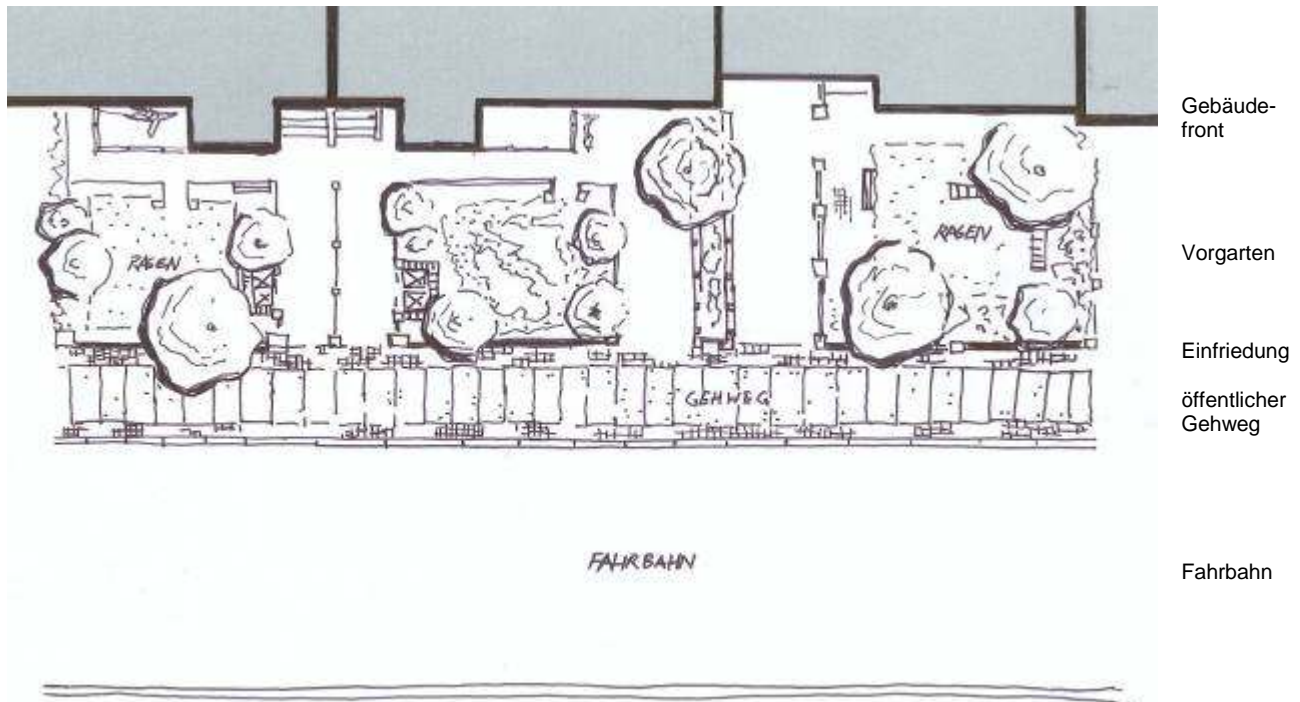
Die Vorgärten folgen dem klassischen Aufbauprinzip des gründerzeitlichen Straßenquerschnittes. Ziel dieser Erhaltungssatzung ist es, dieses Grundprinzip in den bestehenden Anlagen zu bewahren und bei neuen Planungsvorhaben wie folgt konsequent anzuwenden.

Die typischen Merkmale, welche es zu erhalten gilt, sind vor allem die gestalteten Grünflächen nebst Einfriedungen, welche sich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudefront befinden. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche ist nur als direkter Zugang zu den Gebäuden mit Aufenthaltsqualität und zu bestehenden Garagen innerhalb des Gebäudes zulässig. Bei neuen Planungsvorhaben dient dieser Ansatzpunkt als begleitendes Instrument, neben der Beurteilung der zulässigen Grundflächenzahl (BauNVO, § 19), das heißt der überbaubaren Grundstücksfläche, zu denen auch alle versiegelten Freiflächen der Vorgärten zählen.

Insbesondere die Einfriedungen in ihrer Form, Art, Materialität und Abmessung sind ein weiteres Erhaltungskriterium. Dazu zählen neben den äußeren Einfriedungen der Vorgärten auch die zwischen den Parzellen und Zuwegungen befindlichen Abgrenzungen. Bei Neuerrichtungen gilt für alle Einfriedungen (Sockel + Zaunfelder) eine max. Höhe bis 1,5 m, für Mauern und Hecken eine Höhe bis max. 1,0 m.

Die nachfolgende schematische Darstellung zeigt exemplarisch die Gliederung des Vorgartenbereichs und des angrenzenden öffentlichen Straßenraums.

## Schematische Darstellung



**Die für die Vorgärten wesentlich prägenden Merkmale sind die gärtnerisch gestaltete Grundstücksfläche zwischen Einfriedung und straßenseitiger Gebäudefront sowie die dazugehörigen typischen Einfriedungen.**

**Bauliche Maßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass Vorgärten mit den dazugehörigen Einfriedungen in Art und Gestalt verändert oder in der Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum heraus beeinträchtigt werden. Dazu zählen auch Veränderungen durch atypische Vorgartennutzungen, wie z.B. Mülltonnenstellplätze (Diese sind nur dann im Vorgarten zulässig, wenn sie eingegrünt sind, und wenn kein niveaugleicher Transport in den Hof möglich ist.), Gartenhäuser, Fahrradcarports und Werbeflächen. Zudem gilt bei Gebäudeabbrüchen, dass die Vorgartenzone vor Veränderungen zu schützen ist, bzw. Vorgartenflächen samt allen Einfriedungen nach dem ursprünglichen Prinzip wieder herzustellen sind.**

## 2. Erhalt der den Straßenraum prägenden Bebauungstypologie und der besonderen Form der Hauptgeschäftsstraßen

### 2.1 Erhalt der Bebauungstypologie

Typisch und charakteristisch sind für das Mühlwegviertel die dominanten drei- bzw. viergeschossigen Stadtvillen und die wertvollen Gründerzeitbauten. Basierend auf einen festgelegten Straßenverlauf und durch definierte Parzellengrößen, begann durch den Prozess der nördlichen Stadterweiterung die systematische Blockbebauung des heutigen Denkmalsbereiches Mühlwegviertel. Im Viertel existieren unterschiedliche Baublockgrößen; die größten liegen zwischen Rosa-Luxemburg-Platz und Mühlweg. Diese bieten im Gegensatz zu den kleineren Baublöcken südlich des Mühlweges den Vorteil, dass sie innerhalb über großzügige Grünflächen verfügen. Die meisten Baublöcke mit überwiegend einheitlichen Parzellengrößen wurden in relativ kurzer Bauzeit einer einheitlichen Bebauungstypologie unterzogen, was wiederum zu einem homogenen Erscheinungsbild führte.

Dennoch besitzt das Viertel unterschiedliche Bebauungsqualitäten. So stellt sich vor allem das nördliche Mühlwegviertel mit seinen teilweise größeren Villenstrukturen und Parzellierungen offener dar, als die überwiegend geschlossenen Quartiere, bestehend aus einer zusammenhängenden Bebauung. Im nördlich vom Mühlweg gelegenen Quartier, also dem unmittelbaren Umfeld des Landesmuseums am Rosa-Luxemburg-Platzes befinden sich die erwähnten repräsentativen Villen und großbürgerlichen Stadthäuser mit seitlichen Grenzabständen, gegründet auf großzügig zugeschnittenen Flurstücken; dennoch herrschen auch im nördlichen Teil die kleineren Parzellen vor, mit einer zusammenhängenden Bebauung. Auffällig ist die Zunahme der Parzellendichte von Nord nach Süd und von West nach Ost. Insgesamt betrachtet wirken die bebauten Parzellen des Mühlwegviertels großzügiger als in anderen Wohngebieten der Stadt, was vor allem durch die Vorgärten und die Bebauungsqualität an sich hervorgerufen wird.

Im Mühlweg selbst herrschen Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichen Grenzabständen vor, welche neben den Vorgärten prägend sind. Die höchste Bebauungsdichte ist südlich des Mühlweges zu verzeichnen. Hier dominieren die eingangs beschriebenen kleineren Baublöcke, bebaut mit Mietshäusern der Gründerzeit in einer geschlossenen Blockrandbebauung.

Die nahezu vollständig erhaltene Bebauungsstruktur zeichnet sich trotz der typisierten Bauweise durch eine Vielzahl unterschiedlicher Baustile aus, wobei die Straßen in den seltensten Fällen ein und denselben Stil aufweisen. So findet man zum Beispiel in der Karl-Liebnecht-Straße vor allem Bauten des Spätklassizismus aber auch im Stil der Neugotik und der Neurenaissance wieder. Der Mühlweg präsentiert sich in Formen des Spätklassizismus und des Jugendstils. Die Reichardtstraße besticht neben dem Jugendstil durch den Neubarock, die Neugotik und die Neurenaissance. Vor allem der Advokatenweg weist durch die Formen des Neubarocks und der Neurenaissance, wie auch des Jugendstils und der Art-deco-Epoche eine stilistische Vielfalt auf.

***Die Bebauungstypologie ist für das Mühlwegviertel prägend, und zeichnet sich im Wesentlichen durch folgende Bauformen aus: Es überwiegen im Gebiet die geschlossenen Häuserzeilen, gefolgt von z.T. offenen Gebäudestellungen oder auch Doppelhausformen. Charakteristisch ist die typisierte Bauweise, welche sich in Kubatur und Maßstäblichkeit widerspiegelt, basierend auf mehrheitlich gleichgroßen Parzellen.***

***Zu erhalten gilt es die vorhandene Bebauungstypologie, gekennzeichnet durch Gebäudestellung, Maßstäblichkeit und Kubatur. Sie darf äußerlich weder verändert noch durch Ergänzungen wesentlich beeinträchtigt werden.***

***Für Grundstücke, welche durch einen Abriss freistehen oder generell unbebaut sind gilt, dass sich deren neue Bebauung an der unmittelbar angrenzenden Bebauungstypologie zu orientieren hat. Bei einer Neuplanung ist die einstige Parzellengröße als Bezugsgröße anzusetzen, auch bei vorheriger Vereinigung von Flurstücken.***

## 2.2 Erhalt der Hauptgeschäftsstraßen

Die am Rande des Mühlwegviertels befindlichen Wohn- und Geschäftsstraßen, insbesondere die am östlichen Rand gelegene Reilstraße und Bernburger Straße sind für das Mühlwegviertel nicht nur quartiersbegrenzend, sondern aus sich heraus bedeutend und stadtbildprägend. Die heutige Bebauung wurde vorrangig im Stil des Historismus beziehungsweise im Jugendstil errichtet.

In ihrer hohen städtebaulichen und kulturell künstlerischen Qualität zeugen die in dieser Zeit entstandenen baulichen Anlagen in eindrucksvoller Weise vom Wachstum der Stadt Halle infolge der industriellen Entwicklung. Neben der Erschließungsfunktion bildeten sie als repräsentative Geschäftsstraßen das Rückgrat für die weitere Entwicklung der angrenzenden Wohnquartiere.

Die charakteristische Bebauung trägt zu einem abwechslungsreichen, für die jeweilige Straße einmaligen, unverwechselbaren Gesamtbild bei. Die Mehrzahl der Gebäude verfügt über eine anspruchsvolle Fassadengliederung sowie über reiche architektonische Schmuckdetails.

Bemerkenswert ist die weitgehend erhaltene Geschlossenheit der Straßenzüge mit Gebäuden von architektonischer und historischer Bedeutung, die daher teilweise auch als Baudenkmale ausgewiesen sind. Die Gebäude sind im Gegensatz zu den Bauten im Quartiersinneren durch ihre Nutzungsmischung gekennzeichnet, mit der gewerblichen Zone im Erdgeschoss (seltener des Obergeschosses) und den Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen.

***Zu den typischen Merkmalen zählt die ununterbrochene Blockrandstruktur mit einer überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Bebauung. Insbesondere die Nutzungsmischung der***

**Gebäude ist charakteristisch. Die Geschäftsnutzung ist innerhalb der Gebäudesockelzone etabliert, das Wohnen ausschließlich in den oberen Geschossen.**

**Bauliche Maßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass die geschlossene Blockrandstruktur der Hauptgeschäftsstraßen verändert bzw. aufgelöst wird. Auch die bestehende vertikale Nutzungsmischung innerhalb der Gebäude, bestehend aus Gewerbe und Wohnen, gilt es zu erhalten. Durch den Erhalt der Nutzungsmischung entlang der Hauptgeschäftsstraßen sollen diese gestärkt, und ein Geschäftsentwicklung in das Gebiet hinein vermieden werden.**

### 3. Erhalt einzelner wesentlicher Architekturmerkmale von Gebäuden, sofern diese die städtebauliche Gestalt des Gebietes prägen

Zu den wesentlichen Architekturmerkmalen, welche vom öffentlichen Raum wahrnehmbar sind, und zudem das Mühlwegviertel in seiner Gestaltung prägen, zählen in erster Linie die gesamte wahrnehmbare Gebäudekubatur und deren Unterteilung in die einzelnen Geschosszonen. Letztendlich lassen sich die Architekturmerkmale aus den zugrundeliegenden städtebaulichen Proportionen und Kenngrößen, welche z.B. aus dem Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Raum, Parzellenabmaßen, Straßenbreiten und topographischen Bezügen entstanden sind, ableiten.

Der Erhaltungsgedanke bezieht sich auf die Gebäudemerkmalen, wie z.B. die Geschossgliederung, bestehend aus den drei Hauptunterteilungen, wie Sockelgeschoss, Hauptgeschosse und Dachgeschosszone, und deren vom Außenraum wahrnehmbaren lichten Höhen. Siehe nachfolgende Abbildung.



Dachgeschoss bzw. Drempelgeschoss (meist III. auch IV. Geschoss) dient häufig Wohnzwecken, charakteristisch sind die geringen Geschosshöhen, und die verschiedenen Dachformen mit Aufbauten



Hauptgeschosse (meist I.+II.) dienen größtenteils Wohnzwecken – charakteristisch dabei sind die großen Geschosshöhen



Sockelgeschoss (0), dient als Funktionsgeschoss, aber auch Wohnzwecken; liegt deutlich über Geländeoberfläche

Die Mehrzahl der Gebäude verfügt über drei bzw. vier Geschossebenen, dabei ist charakteristisch, dass das unterste Geschoss (Souterrain) nicht als reines Kellergeschoss zu betrachten ist, da es größtenteils deutlich über der Geländeoberfläche liegt, und zur Aufnahme von Gebäudefunktionen und Räumen für den ständigen Aufenthalt dient, jedoch weniger für Büro- und Gewerberäume. Die Gebäude besitzen vereinzelt eine im Haus integrierte Garage.

Zur Gebäudetypologie treten die charakteristischen Gebäudeteile und Gliederungselemente, wie Eingangszone, Erker, Ecktürme, Gebäudevorsprünge, Giebel und Dach- und Turmaufbauten. Horizontal gliedern sich die Gebäude durch Vorsprünge, welche z.B. zwischen Sockelzone und den Wohnhauptgeschossen sowie dem darüber liegenden niedrigeren Dachgeschoss verlaufen. Auffällig und verbindend sind die einheitlichen Höhen der Hauptgeschosse, welche sich über die Parzellen hinweg wiederfinden. Differenzen gibt es lediglich in der Form und bei zurückgesetzten Flächen (Mansardendach, zurückspringende Giebel) innerhalb der Dachgeschosszone, obwohl auch hier die Gemeinsamkeit in einer einheitlichen Trauf- und Firstabgrenzung liegt. Zusätzlich prägende Architekturmerkmale sind diverse Dachaufbauten, wie z.B. Gaupen, Zwerchhäuser, Ziergiebel und Turmaufbauten.

***Die wesentlichen Architekturmerkmale der Gebäude, wie bestehende Geschosshöhen, Traufkanten und Firstlinien dürfen nicht verändert werden und sind bei Neuplanungen als feste Bezugsgröße anzusetzen. Ebenso gilt es, hervorstehende Gebäudeteile, wie Erker, Ecktürme oder Dachformen und deren Aufbauten sowie die Fassadengliederung vor störenden Veränderungen zu bewahren. Bei Neuplanungen ist sicherzustellen, dass wesentliche Proportionen der einstigen Architekturmerkmale in adaptierter Form aufgenommen bzw. berücksichtigt werden.***

### **Hinweis zur Einbeziehung von Grundstücken der Erhaltungssatzungen Nr. 7 und Nr. 39**

Im Rahmen der Neufassung und zugunsten einer klaren räumlichen Abgrenzung der Erhaltungssatzung Nr. 58 Mühlwegviertel werden zusätzliche Grundstücke aus den Erhaltungssatzungen Nr. 7 *Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen* und Nr. 39 *Straßenzüge Trothaer Straße, Seebeener Straße, Burgstraße, Große Brunnenstraße, Reilstraße und Triftstraße* mit in den neuen Geltungsbereich einbezogen.

Dies betrifft die in der Erhaltungssatzung Nr. 7 befindlichen Grundstücke Reilstraße Nr. 1-27, Richard-Wagner-Straße 1-8 und 49-60, Bernburger Straße 1-15, Kohlschütter Straße 1 und 9, Böckstraße 10, Händelstraße 1 und 31, Blumenstraße 1 und die Geiststraße 32.

Aus der Erhaltungssatzung Nr. 39 betrifft es die Grundstücke Richard-Wagner-Str. 9, Triftstraße 1 und 36 sowie die Kleine Gosenstraße 5.