



HALLE ★ *Die Stadt*

## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03516**  
Datum: 30.10.2003  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt:  
Verfasser:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Beigeordnetenkonferenz	09.09.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	14.10.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.10.2003	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** Erhaltungssatzung Nr. 35 Giebichenstein

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 35 für das Gebiet Giebichenstein.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

Haushaltsstelle: VerwHH :

VermHH :

Ingrid Häußler  
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

**Satzung der Stadt Halle (Saale)**  
**über die Erhaltung des Gebietes Giebichenstein**  
**(Erhaltungssatzung Nr. 35)**

---



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

---

**Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes Giebichenstein  
(Erhaltungssatzung Nr. 35)**

---

**Inhaltsverzeichnis**

1. Sachdarstellung
2. Satzung
3. Begründung

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

## (Erhaltungssatzung Nr. 35)

---

### 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 historisch bedeutende Stadtgebiet Giebichenstein.

Das Gebiet Giebichenstein gilt in seiner Gesamtheit als städtebaulich interessante Anlage. 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 Giebichenstein**

## **(Erhaltungssatzung Nr. 35)**

---

Aufgrund von § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. S. 568) 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) in der jeweils zuletzt geänderten Fassung beschloss der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 29.10.2003 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 aufgeführten Grundstücke. Aktualisierungsstand der ALK: Mai 2003.

### **§ 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 oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs.1 Nr.4 BauGB 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), 30.10.2003

- Siegel -

Ingrid Häußler  
Oberbürgermeisterin

Anlage: Lageplan  
Grundstücke im Geltungsbereich

**Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes Giebichenstein  
(Erhaltungssatzung Nr. 35)**

---

**Anlage zur Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes Giebichenstein (Erhaltungssatzung Nr. 35) - Grundstücke im Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Giebichenstein	8	1	
Giebichenstein	8	2	
Giebichenstein	8	3	
Giebichenstein	8	4	
Giebichenstein	8	5	
Giebichenstein	8	6	
Giebichenstein	8	69/2	
Giebichenstein	8	71	Teilfläche
Giebichenstein	11	56/1	
Giebichenstein	11	57	
Giebichenstein	11	58	
Giebichenstein	11	59	
Giebichenstein	11	60	
Giebichenstein	11	61	
Giebichenstein	11	62	
Giebichenstein	11	65/1	
Giebichenstein	11	67/1	
Giebichenstein	11	68	
Giebichenstein	11	71/2	
Giebichenstein	11	74/1	
Giebichenstein	11	75	
Giebichenstein	11	76	
Giebichenstein	11	77	
Giebichenstein	11	78/1	
Giebichenstein	11	81	
Giebichenstein	11	82/1	
Giebichenstein	11	85	

Giebichenstein	11	88/1
Giebichenstein	11	89
Giebichenstein	11	90
Giebichenstein	11	91
Giebichenstein	11	92
Giebichenstein	11	93
Giebichenstein	11	94
Giebichenstein	11	95
Giebichenstein	11	96
Giebichenstein	11	97
Giebichenstein	11	99
Giebichenstein	11	100/1
Giebichenstein	11	101/1
Giebichenstein	11	115/1
Giebichenstein	11	295
Giebichenstein	11	296
Giebichenstein	12	1
Giebichenstein	12	2
Giebichenstein	12	3/2
Giebichenstein	12	5
Giebichenstein	12	10/1
Giebichenstein	12	14/1
Giebichenstein	12	20/1
Giebichenstein	12	20/2
Giebichenstein	12	21
Giebichenstein	12	22
Giebichenstein	12	23
Giebichenstein	12	24
Giebichenstein	12	25
Giebichenstein	12	26
Giebichenstein	12	27
Giebichenstein	12	28
Giebichenstein	12	29
Giebichenstein	12	30
Giebichenstein	12	31
Giebichenstein	12	54
Giebichenstein	12	55
Giebichenstein	12	56
Giebichenstein	12	57
Giebichenstein	12	58
Giebichenstein	12	59
Giebichenstein	12	60/1
Giebichenstein	12	62
Giebichenstein	12	63
Giebichenstein	12	64
Giebichenstein	12	65
Giebichenstein	12	66
Giebichenstein	12	67/1
Giebichenstein	12	69
Giebichenstein	12	70

Giebichenstein	12	71	
Giebichenstein	12	72	
Giebichenstein	12	75	
Giebichenstein	12	77/1	Teilfläche
Giebichenstein	12	78	
Giebichenstein	12	79/1	
Giebichenstein	12	82	
Giebichenstein	12	85/1	
Giebichenstein	12	86/1	
Giebichenstein	12	88/1	
Giebichenstein	12	89/1	
Giebichenstein	12	90/1	
Giebichenstein	12	91	
Giebichenstein	12	92	
Giebichenstein	12	93	
Giebichenstein	12	94	
Giebichenstein	12	95	
Giebichenstein	12	96	
Giebichenstein	12	97	
Giebichenstein	12	98/1	
Giebichenstein	12	100	
Giebichenstein	12	101	
Giebichenstein	12	102	
Giebichenstein	12	103	
Giebichenstein	12	104	
Giebichenstein	12	105	
Giebichenstein	12	131	
Giebichenstein	12	132	
Giebichenstein	12	133	
Giebichenstein	12	134/1	
Giebichenstein	12	134/2	
Giebichenstein	12	135/1	
Giebichenstein	12	136	
Giebichenstein	12	137	
Giebichenstein	12	138	
Giebichenstein	12	139	
Giebichenstein	12	140	
Giebichenstein	12	141/1	
Giebichenstein	12	142	
Giebichenstein	12	145	
Giebichenstein	12	146	
Giebichenstein	12	147	
Giebichenstein	12	148	
Giebichenstein	12	149	
Giebichenstein	12	150/1	
Giebichenstein	12	157/1	
Giebichenstein	12	158/1	
Giebichenstein	12	159	
Giebichenstein	12	160	
Giebichenstein	12	161	

Giebichenstein	12	162
Giebichenstein	12	163
Giebichenstein	12	165/1
Giebichenstein	12	167
Giebichenstein	12	168
Giebichenstein	12	169
Giebichenstein	12	170
Giebichenstein	12	171
Giebichenstein	12	172
Giebichenstein	12	173
Giebichenstein	12	174
Giebichenstein	12	175
Giebichenstein	12	177/1
Giebichenstein	12	179
Giebichenstein	12	180
Giebichenstein	12	181
Giebichenstein	12	182
Giebichenstein	12	182/1
Giebichenstein	12	185/1
Giebichenstein	12	186
Giebichenstein	12	187
Giebichenstein	12	188
Giebichenstein	12	189/1
Giebichenstein	12	191
Giebichenstein	12	192
Giebichenstein	12	193
Giebichenstein	12	194
Giebichenstein	12	195
Giebichenstein	12	196
Giebichenstein	12	197
Giebichenstein	12	198
Giebichenstein	12	200
Giebichenstein	12	201
Giebichenstein	12	204
Giebichenstein	12	205
Giebichenstein	12	206
Giebichenstein	12	207
Giebichenstein	12	208
Giebichenstein	12	209
Giebichenstein	12	210
Giebichenstein	12	211
Giebichenstein	12	212
Giebichenstein	12	213
Giebichenstein	12	214
Giebichenstein	12	215
Giebichenstein	12	216/1
Giebichenstein	12	218
Giebichenstein	12	219
Giebichenstein	12	220
Giebichenstein	12	221

Giebichenstein	12	222
Giebichenstein	12	223
Giebichenstein	12	224
Giebichenstein	12	225
Giebichenstein	12	226
Giebichenstein	12	276
Giebichenstein	12	277
Giebichenstein	12	284/1
Giebichenstein	12	287
Giebichenstein	12	288
Giebichenstein	12	291/1
Giebichenstein	12	293
Giebichenstein	12	297/1
Giebichenstein	12	302
Giebichenstein	12	303
Giebichenstein	12	304
Giebichenstein	12	305
Giebichenstein	12	306/1
Giebichenstein	12	308
Giebichenstein	12	309
Giebichenstein	12	310
Giebichenstein	12	311
Giebichenstein	12	315
Giebichenstein	12	316
Giebichenstein	12	318/1
Giebichenstein	12	319
Giebichenstein	12	332
Giebichenstein	12	333
Giebichenstein	12	334
Giebichenstein	12	335
Giebichenstein	12	336
Giebichenstein	13	85
Giebichenstein	13	88
Giebichenstein	13	89/1
Giebichenstein	13	92
Giebichenstein	13	95
Giebichenstein	13	97/1
Giebichenstein	13	99
Giebichenstein	13	78
Giebichenstein	13	79
Giebichenstein	13	83
Giebichenstein	13	82
Giebichenstein	13	84
Giebichenstein	13	129/2
Giebichenstein	13	113/1
Giebichenstein	13	128/1
Giebichenstein	13	127/2
Giebichenstein	13	125/2
Giebichenstein	13	125/3
Giebichenstein	13	124

Giebichenstein	13	102
Giebichenstein	13	103
Giebichenstein	13	122/1
Giebichenstein	13	120/1
Giebichenstein	13	106/1
Giebichenstein	13	119/1
Giebichenstein	13	117/1
Giebichenstein	13	108
Giebichenstein	13	114/1
Giebichenstein	13	111
Giebichenstein	13	127/3
Giebichenstein	13	138
Giebichenstein	13	137/1
Giebichenstein	13	135
Giebichenstein	13	134
Giebichenstein	13	133
Giebichenstein	13	132/2
Giebichenstein	13	131/2
Giebichenstein	13	132/1
Giebichenstein	13	131/1
Giebichenstein	13	130/1

Erstellt durch  
Stadt Halle (Saale)  
FB Vermessung und Geodaten

ALK-Stand : Mai 2003

## **Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes Giebichenstein**

### **(Erhaltungssatzung Nr. 35)**

---

#### **Begründung zur Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes Giebichenstein (Erhaltungssatzung Nr. 35)**

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.

Das Stadtgebiet Giebichenstein 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 historischen Wurzeln lassen bis heute die Entwicklung der einstigen Dorflage ablesen. Insbesondere die gleichnamige Burg Giebichenstein, welche als markantes Wahrzeichen auch über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist, legt Zeugnis über einen der ältesten Teile der Saalestadt ab. Auch das Gebiet um den Bartholomäusberg, mit der Anfang des 13. Jahrhunderts errichteten Kirche und seinen im Stadtgebiet einmaligen Katenbauten verleihen dem Stadtteil einen besonderen Charakter.

Besonders reizvoll und städtebaulich prägend ist die topographische Lage, welche mit Höhendifferenzen von ca. 20 Metern auf relativ kleinem Terrain immer wieder neue Blickachsen hervorbringt. Die in Giebichenstein vorherrschende Baustruktur wird überwiegend von 2-3 geschossigen Gebäuden gebildet, welche sich traufständig entlang der inneren Gebietsstraßen aufreihen. Typisch sind die untergeordneten Nebenanlagen, welche den rückwärtigen Bereich gliedern und auf die ehemalige Dorfstruktur hinweisen.

Vor allem entlang der Hauptachsen, welche das Gebiet durchziehen, befinden sich bis zu 5-geschossige Stadthäuser, welche mit der zu Beginn des 20. Jahrhunderts einsetzenden Bautätigkeit entstanden.

