HALLE Die Stadt

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03520**
Datum: 05.12.2003
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	09.09.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	14.10.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.11.2003	öffentlich Entscheidung

Betreff: Erhaltungssatzung Nr.16 Ammendorf

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 16 Ammendorf

Finanzielle Auswirkung: keine

Haushaltsstelle: VerwHH :
VermHH :

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Begründung:

Satzung der Stadt Halle (Saale)

über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt in Ammendorf (Erhaltungssatzung Nr. 16)

(Foto, Luftbild oder Kartenausschnitt als Übersicht)

Merseburger Straße / Regensburger Straße

Satzung der Stadt Halle (Saale)
über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt
in Ammendorf
(Erhaltungssatzung Nr. 16)

Inhaltsverzeichnis

1. Sachdarstellung

2. Satzung

3. Begründung

4. Übersicht Flurstücksnummern (Tabelle)

5. Lageplan mit Darstellung
des Geltungsbereiches

Satzung der Stadt Halle (Saale)
über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt
in Ammendorf
(Erhaltungssatzung Nr. 16)

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 sollen. Hierzu gehört der Bereich der Merseburger Straße.

Mit der vorliegenden Erhaltungssatzung soll der Schutz der städtebaulichen bzw. stadträumlichen Charakteristik eines ausgewählten Straßenzuges (in diesem Fall Merseburger Straße mit angrenzenden Straßen) und deren jeweiligen Besonderheiten und Einzelelementen wie zB. Straßenverlauf, gewährleistet werden. Insbesondere die derzeit noch weitestgehend vorhandene stadtgestalterische Geschlossenheit und Wirkung des Straßenzuges Merseburger Straße und der angrenzenden Straßen gilt es, besonders auch als Stadteingang zu bewahren. Der Erhalt dieser städtebaulichen Struktur steht an erster Stelle.

Zur Stärkung dieser wertvollen Struktur und Qualität ist es notwendig, dass die vom Gesetzgeber angebotenen Erleichterungen aufgegriffen und Sanierungsabsichten über das Investitionserleichterungsgesetz unterstützt werden.

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 Investitionszulagengesetz geändert.

<u>Folgende wesentliche Aspekte sind neu:</u>

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 auszuzahlen. Damit soll die Investitionsbereitschaft der Eigentümer angeregt werden, die z.B. keine Möglichkeit der Inanspruchnahme von Wohnbaufördermittel Stadtumbau /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.

Satzung der Stadt Halle (Saale)
über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt
in Ammendorf
(Erhaltungssatzung Nr. 16)

Vorrangige Zielsetzung der Erhaltungssatzung ist die Sicherung, der Erhalt und die Revitalisierung der stadträumlich wirksamen, straßenbegleitenden Randbebauung.
Es besteht eine enge Verbindung zum Denkmalschutz und dessen Zielen, die den Erhalt und Schutz von Zeugnissen des Bauens bestimmter Zeitepochen bezwecken. Insofern liegt der Schwerpunkt im Erhalt der Vorderhäuser. Obwohl die Geltungsbereiche entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen, sind die Hofbebauungen, sofern es sich nicht um strukturbestimmende Gebäude handelt, vom Erhaltungsziel ausgeschlossen. Hierbei ist jedoch eine Einzelprüfung und –entscheidung je nach Bedeutung des Gebäudes für den jeweiligen Geltungsbereich der Satzung zu treffen.

Bezugnehmend auf die „Stadtentwicklungskonzeption Wohnen“ mit der Zielsetzung der Reduzierung von Wohnraum sind ebenso nachträgliche Verdichtungen über Dach- oder Souterrain- bzw. Kellergeschossausbauten sowie massive und die Wohnungsgrundrisse verfremdende Wohnungsteilungen nicht im Sinne der vorliegenden Satzung. All die o.g. baulichen Maßnahmen und Veränderungen entsprechen daher nicht den Sanierungszielen.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung sind keine Ansprüche gegen die Stadt, seien es Ausgleichszahlungen, Übernahmeansprüche etc. 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 der städtebaulichen Gestalt
in Ammendorf
(Erhaltungssatzung Nr. 16)

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 26.11.2003 folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher 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: Dezember 2002

§ 2
Erhaltungsziel/ 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).
Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach Landesbauordnung sowie Denkmalschutz.
Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und Satz2 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 FB Bauordnung und Denkmalschutz im Einvernehmen mit dem FB Stadtentwicklung und -planung erteilt.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut, ändert oder errichtet, 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 Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 26.11.2003 beschlossene Erhaltungssatzung Nr. 16 Ammendorf wird hiermit ausgefertigt.

Halle (Saale), 05.12.2003 - Siegel - Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Anlage: Übersicht Flurstücksnummern, Lageplan

Satzung der Stadt Halle (Saale)
über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt
in Ammendorf
(Erhaltungssatzung Nr. 16)

Begründung und Beschreibung der Städtebaulichen Eigenart

Das einstige Ammendorf gehört zu einer Kette ehemaliger Dörfer an der Weißen Elster.
Aus der neolithischen Zeit stammen Beweise für eine Fischerniederlassung. Im Bereich der heutigen Mühle gab es eine Wasserburg, später ein Schloss, das 1720 abgerissen wurde. Im 15. Jh. zählte der Ort zu den angesehensten im Saalkreis.

Wirtschaftlichen Aufschwung brachte die Merseburger Chaussee, die ab 1817 gebaut wurde. Sie war nach Mode Napoleons beidseitig mit italienischen Pappeln bepflanzt.
Mit Industrialisierung und Eisenbahnanschluss wächst der Ort.
Diese Zeit ist ausschlaggebend für die heute weitgehend gründerzeitliche Bebauung entlang von Merseburger Straße, Regensburger Straße, Hohe Straße und Teilbereichen der Georgie-Dimitroff Straße. In der Georgie-Dimitroff Straße folgen in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts weitere prägende Bauten.
Bis dahin entwickelt sich Ammendorf zur Industriegemeinde mit ca.50 000 EW.
In den 50er Jahren erfolgt die Eingemeindung nach Halle.
Damit stellt der behandelte Bereich erstmals den Stadteingang von Halle dar.
1973 wird die Merseburger Straße ausgebaut, die einen starken Einschnitt in die vorhandene Baustruktur mit sich brachte. Das gewachsene Zentrum im Kreuzungsbereich Regensburger Straße, Georgie-Dimitroff-Straße, Merseburger Straße wird durch die neue 4-spurige Straße stark zerschnitten.

Während bis in die 90er Jahre die funktionale Qualität dieses Bereiches noch intakt war, gaben mit der anschließenden Entwicklung viele Geschäfte auf.

Auch wenn der Eindruck entlang der Merseburger Straße eher ein zerklüftetes Stadtbild auf Grund stark variierender Bauhöhen hinterläßt, sind die Baukanten noch weitgehend geschlossen. Diese Baukanten prägen den städtebaulichen Raum der Merseburger Straße besonders.

Bei den in der Erhaltungssatzung genannten Bereichen handelt es sich um bedeutende, stadtbildprägende Wohn- und Geschäftsstraßen. Die heutige Bebauung wurde vorrangig im Stil des Historismus (letztes Viertel des 19.Jahrhunderts) beziehungsweise im Jugendstil (frühes 20.Jahrhundert) errichtet.
In ihrer hohen städtebaulichen und kulturell-künstlerischen Qualität zeugen die in dieser Zeit entstandenen baulichen Anlagen in eindrucksvoller Weise von dem durch die industrielle Entwicklung der „Gründerzeit“ bedingten Wachstum von Ammendorf.
Merseburger Straße und Regensburger Straße bildeten hier wichtige Entwicklungsachsen eines Indusrieschwerpunktes mit Versorgungsfunktion für Ammendorf und seine Gemeinden.

Besonders durch die weitgehende Mischung von gewerblicher Nutzung der Erdgeschosse (seltener der Obergeschosses) und Wohnen in den darüber liegenden Etagen unterscheiden sich die genannten Straßenzüge von den angrenzenden Quartieren.

Als besonders markant kann die nördliche Flanke der Regensburger Straße gelten. (siehe

auch Titelfoto). Sie erzeugt gleichzeitig den Haupteindruck des südlichen Stadteinganges von Halle. Hier verfügt ein Großteil der Gebäude über anspruchsvolle Fassadengliederungen sowie über reiche architektonische Schmuckdetails. Dazu zählen neben teilweise vorhandenen Erkern, Gauben, Ziergiebeln und turmartigen Eckbetonungen insbesondere plastisch ausgebildete Traufzonen, Gliederungselemente an den Fassaden in Form von Gesimsen, Pilastern und Lisenen, Fenster- und Türgewände.

Die geschlossene straßenbegleitende Bebauung ist hier wichtigstes städtbauliches Kriterium. Da sich die genannten Bereiche an oder in der Nähe stark frequentierter Straßen befinden, wird hier an den Stadteingängen der Eindruck von Halle in besonderem Maße geprägt.

Durch Sanierungsstau stehen jetzt viele dieser Häuser leer.

Ein Weg- bzw. Aufbrechen der Straßenkanten würde die städtebauliche Eigenart vollständig verändern. Die Typik der straßenbegleitender Bebauung, sowie der großstädtische Eindruck wären unwiederbringlich verloren.

Zur Stärkung dieser städtebaulich wertvollen Strukturen ist es notwendig, dass die vom Gesetzgeber angebotenen Erleichterungen aufgegriffen werden. Es sind Objekte ausgewählt worden, bei denen damit gerechnet werden muss, dass eine Lücke zwischen ungefördertem, jedoch erforderlichem Investitionsvolumen bei der Sanierung und späterer Einnahmemöglichkeit entsteht. Die Folge wären Rückgang der Investitionstätigkeit in diesen so wichtigen Bereichen, fortschreitender Leerstand und Aufgabe der Gebäude bis hin zum Verfall.

Satzung der Stadt Halle (Saale)
über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt
in Ammendorf
(Erhaltungssatzung Nr. 16 - Übersicht Flurstücksnummern)

Übersicht der Flurstücksnummern der vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	2	20/3	Teilfläche
Ammendorf	2	43/3	Teilfläche
Ammendorf	2	43/4	Teilfläche
Ammendorf	2	57/17	
Ammendorf	2	57/18	
Ammendorf	2	57/24	
Ammendorf	2	57/25	Teilfläche
Ammendorf	2	57/35	
Ammendorf	2	58/2	
Ammendorf	2	58/3	
Ammendorf	2	58/4	Teilfläche
Ammendorf	2	59/3	Teilfläche
Ammendorf	2	59/5	Teilfläche
Ammendorf	2	61/1	Teilfläche
Ammendorf	2	66/1	
Ammendorf	2	66/2	
Ammendorf	2	75/1	
Ammendorf	2	89/1	
Ammendorf	2	94/1	
Ammendorf	2	118/6	Teilfläche
Ammendorf	2	126/1	Teilfläche
Ammendorf	2	126/2	
Ammendorf	2	126/4	Teilfläche
Ammendorf	2	126/5	
Ammendorf	2	559/57	
Ammendorf	2	562/58	
Ammendorf	2	605/57	
Ammendorf	2	619/57	
Ammendorf	2	694/78	
Ammendorf	2	797/75	
Ammendorf	2	803/92	
Ammendorf	2	806/101	
Ammendorf	2	819/68	
Ammendorf	2	867/57	
Ammendorf	2	869/57	
Ammendorf	2	901/57	

Ammendorf	2	904/57	
Ammendorf	2	974/71	
Ammendorf	2	977/58	
Ammendorf	2	1170/59	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	2	1339/126	
Ammendorf	2	1484/58	
Ammendorf	2	1942/126	
Ammendorf	2	1945/62	Teilfläche
Ammendorf	2	1950/59	
Ammendorf	2	1953/58	
Ammendorf	2	1958/58	Teilfläche
Ammendorf	2	1961/58	Teilfläche
Ammendorf	2	1962/58	
Ammendorf	2	1969/57	
Ammendorf	2	1970/57	
Ammendorf	2	2065/81	
Ammendorf	2	2338/59	
Ammendorf	2	2433	
Ammendorf	2	2436	Teilfläche
Ammendorf	3	46/16	Teilfläche
Ammendorf	3	55/3	Teilfläche
Ammendorf	3	60/2	
Ammendorf	3	61/4	Teilfläche
Ammendorf	3	68/2	Teilfläche
Ammendorf	3	68/3	
Ammendorf	3	68/4	
Ammendorf	3	79/1	
Ammendorf	3	79/2	
Ammendorf	3	79/3	
Ammendorf	3	79/4	
Ammendorf	3	80/1	Teilfläche
Ammendorf	3	94/1	
Ammendorf	3	94/3	
Ammendorf	3	94/4	
Ammendorf	3	95/1	
Ammendorf	3	95/17	
Ammendorf	3	95/18	
Ammendorf	3	95/21	
Ammendorf	3	95/25	
Ammendorf	3	96/10	
Ammendorf	3	96/12	
Ammendorf	3	96/2	
Ammendorf	3	96/3	
Ammendorf	3	96/7	
Ammendorf	3	96/8	
Ammendorf	3	297/96	
Ammendorf	3	1023/95	
Ammendorf	3	1025/95	
Ammendorf	3	1120/96	
Ammendorf	3	1129/98	Teilfläche
Ammendorf	3	1130/98	

Ammendorf	3	1137/68	
Ammendorf	3	1150/60	
Ammendorf	3	1151/60	
Ammendorf	3	1174/68	
Ammendorf	3	1177/79	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	3	1326	
Ammendorf	3	1327	
Ammendorf	3	1328	
Ammendorf	3	1329	Teilfläche
Ammendorf	3	1333	Teilfläche
Ammendorf	3	1335	
Ammendorf	3	1336	
Ammendorf	4	3/11	Teilfläche
Ammendorf	4	17/10	
Ammendorf	4	17/7	
Ammendorf	4	17/8	
Ammendorf	4	17/9	
Ammendorf	4	24/8	Teilfläche
Ammendorf	4	31/20	
Ammendorf	4	31/7	Teilfläche
Ammendorf	4	50/25	
Ammendorf	4	139/17	
Ammendorf	4	140/17	
Ammendorf	4	141/17	
Ammendorf	4	144/17	
Ammendorf	4	175/31	
Ammendorf	4	191/17	
Ammendorf	4	216/17	
Ammendorf	4	217/17	
Ammendorf	4	233/17	
Ammendorf	4	234/17	
Ammendorf	4	235/17	
Ammendorf	4	358/31	
Ammendorf	4	361/25	
Ammendorf	4	939/25	
Ammendorf	4	940/25	
Ammendorf	4	941/25	

Erstellt durch
Stadt Halle (Saale)
FB Vermessung und Geodaten