



HALLE ★ *Die Stadt*

## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03521**  
Datum: 30.09.2003  
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	26.11.2003	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** Erhaltungssatzung Nr. 15 Ortskern Ammendorf

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 15 Ortskern Ammendorf

**Finanzielle Auswirkung:** keine

Haushaltsstelle: VerwHH :

VermHH :

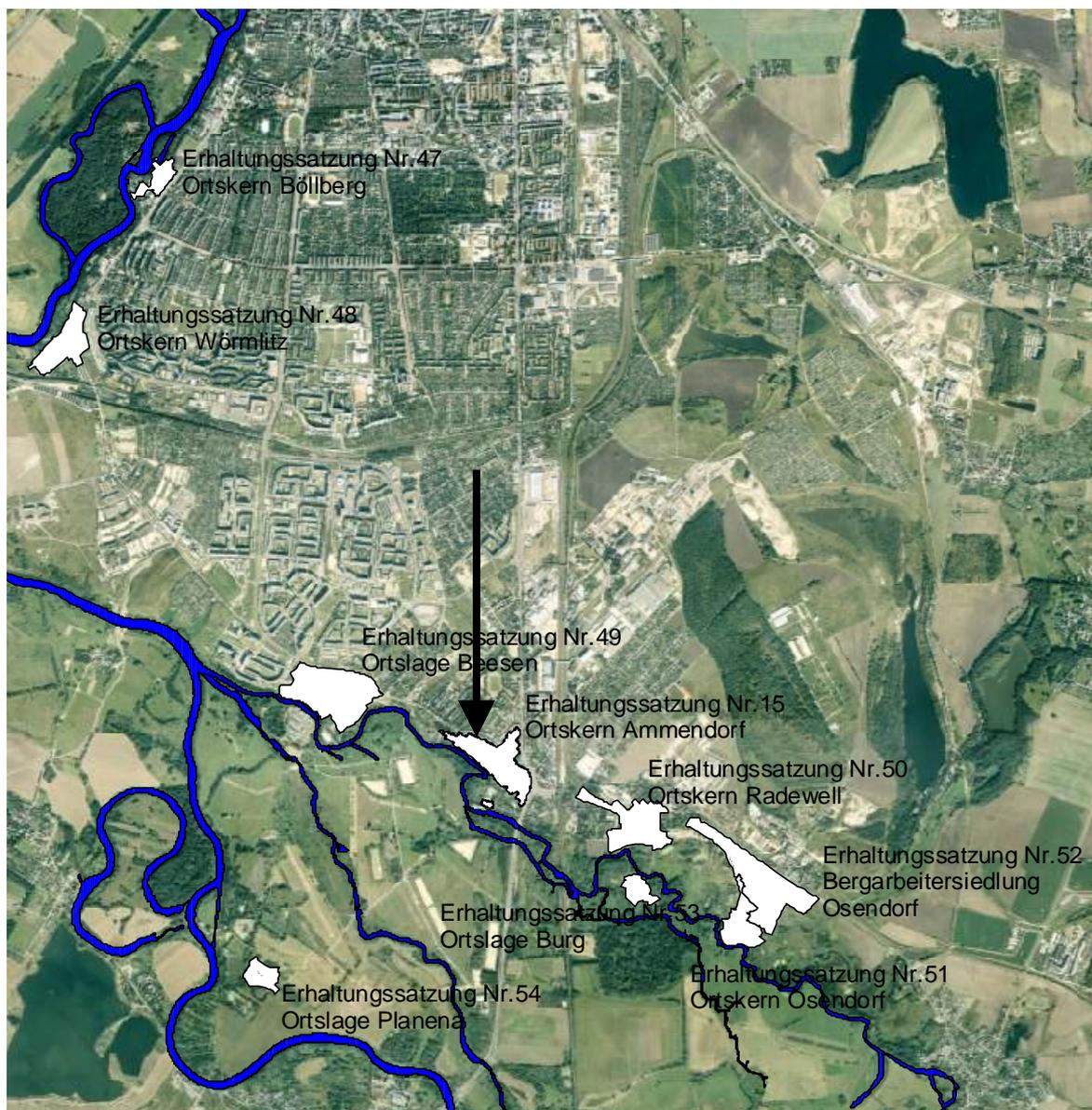
Ingrid Häußler  
Oberbürgermeisterin

**Begründung:**

## **Satzung der Stadt Halle (Saale)**

**über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt im  
Ortskern Ammendorf  
(Erhaltungssatzung Nr. 15)**

---



Übersichtsplan

---

**Satzung der Stadt Halle (Saale)  
über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt im  
Ortskern Ammendorf  
(Erhaltungssatzung Nr. 15)**

---

**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 im  
Ortskern Ammendorf  
(Erhaltungssatzung Nr. 15)**

---

**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. Dazu gehören auch die Ortslagen der Saale-Elster-Aue im Süden von Halle.

Mit der vorliegenden Erhaltungssatzung soll dem Schutz der städtebaulichen bzw. stadträumlichen Struktur im ausgewählten Gebiet Rechnung getragen werden.

Genauso wie in der historischen Altstadt bestimmt auch im Zentrumsbereich der ehemaligen Dörfer, die Anordnung der Gebäude den Charakter des jeweiligen Ortes. Ob Gebäude groß oder klein, Straßen und Plätze eng oder weit sind, trägt zu unserem Bild von Halle und seinen Ortsteilen bei. Dabei spielt gerade auch die Maßstäblichkeit der Bauten eine große Rolle.

Um das Ortsbild ausgewählter Bereiche positiv zu entwickeln und in seiner Raumwirkung, sowie Maßstäblichkeit zu erhalten, werden durch den Fachbereich Stadtentwicklung und –planung für verschiedene Bereiche der Stadt Erhaltungssatzungen erarbeitet.

Die Ortslagen der Saale-Elster-Aue wuchsen bis auf wenige Ausnahmen (Burg und Planena) im Zuge ihrer Entwicklung, insbesondere in den stark prosperierenden Zeiten der Industrialisierung zusammen, so dass für den Laien das jeweilige Ortszentrum nicht immer auf den ersten Blick auszumachen ist.

Auf Grund ähnlicher Entwicklungen gibt es bezogen auf die Sprache der Gebäude keine baulichen Unterschiede zwischen den einzelnen Ortslagen.

Markant und ortsprägend sind die unterschiedlichen Straßen- und Platzstrukturen, die im Geltungsbereich dieser Satzung erfasst sind.

Um in der zukünftigen Entwicklung der Ortstypik gerecht zu werden und die vorhandenen Qualitäten zu erhalten, werden im Rahmen der Begründung zu dieser Satzung die entsprechenden Kriterien genannt, auf deren Basis die Erhaltungssatzung fußen soll.

Zur Stärkung der ortsspezifischen, städtebaulich 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 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 auszus zahlen. Damit soll die Investitionsbereitschaft der Eigentümer angeregt werden, die z.B. keine Möglichkeit der Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln 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.

Vorrangige Zielsetzung der Erhaltungssatzungen ist die Sicherung, der Erhalt und die Revitalisierung der stadträumlich wirksamen Bebauung.

Insofern liegt der Schwerpunkt im Erhalt der ortstypischen Gebäude und Hofanlagen entlang des öffentlichen Raumes.

Ein Erhalt der städtebaulich wertvollen Dorfstruktur kann im Falle von Neubauten auf Abrisstandorten nur dann gewährleistet werden, wenn neue Gebäude lagemäßig auf dem Standort der vorherigen Bebauung eingeordnet werden. Dabei ist die lagemäßige Wiederherstellung der ehemaligen Kante zum öffentlichen Raum besonders von Bedeutung, da diese Kante das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes (Straße, Platz) maßgeblich beeinflusst.

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 im**  
**Ortskern Ammendorf**  
**(Erhaltungssatzung Nr. 15)**

---

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. 15 Ortskern 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 im**  
**Ortskern Ammendorf**  
**(Erhaltungssatzung Nr. 15 Begründung)**

---

**Begründung und Beschreibung der Städtebaulichen Eigenart**

Vorrangige Zielsetzung dieser Erhaltungssatzung ist die Sicherung, der Erhalt und die Revitalisierung der stadträumlich wirksamen Bebauung.

Insofern liegt der Schwerpunkt im Erhalt der ortstypischen Gebäude und Hofanlagen entlang des öffentlichen Raumes innerhalb des in den Karten dargestellten Geltungsbereiches.

Ein Erhalt der städtebaulich wertvollen Dorfstrukturen kann im Falle von Neubauten auf Abrissstandorten nur dann gewährleistet werden, wenn neue Gebäude lagemäßig auf dem Standort der vorherigen Bebauung eingeordnet werden. Dabei ist die exakte Wiederherstellung der ehemaligen Kante zum öffentlichen Raum besonders von Bedeutung, da diese Kante das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes (Straße, Platz) maßgeblich beeinflusst.

Die historische Ortslage Ammendorfs 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. 1973 wird die Merseburger Straße ausgebaut, die einen starken Einschnitt in die vorhandene Baustruktur mit sich brachte.

Die historische Dorflage stellt sich überwiegend, entlang der Hauptstraße und der Elsterstraße, sowie der Badstraße dar. In der Hauptstraße sind noch 2 große Hofanlagen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Es sind überwiegend 1- und 2-geschossige Gebäude. Giebel- und Traufständigkeit sind wechselnd. Eine Grenzbebauung am öffentlichen Raum ist typisch und absolut erhaltenswert. Vorherrschend sind Satteldächer, teilweise mit Krüppelwalm. Dabei sind die Dachüberstände kurz gehalten (zwischen 30 und 40 cm). Als Einfriedung zum Straßenraum sind Mauern mit einer Höhe von mindestens 1,80 m typisch und besonders erhaltenswert.

Entlang der Edisonstraße und der Horst-Heilmann-Straße entspricht die Bebauung einer gründerzeitlichen Dorferweiterung. Die meist 1-geschossigen Backsteinbauten sind giebelständig mit kleinem Vorgarten angeordnet. Von den Vorgärten der Edisonstraße sind nur noch wenige vorhanden. Als Einfriedungen zwischen den Gebäuden sind Mauern oder hohe Zäune typisch.

Stadträumlich zeichnet sich Ammendorf auf Grund spitzwinkliger Wegekreuzungen durch eine Vielzahl dreieckiger Plätze und Aufweitungen aus.

Das Mühlgelände ist mit seinen Bauten letzter Zeuge einer Bebauung des Schlossbereiches und als solcher besonders erhaltenswert. Ausgenommen hiervon sind der Anbau des Heizhauses sowie die langgestreckte 1-geschossige Bebauung an der Nordseite des Klinkerbaus.

**Satzung der Stadt Halle (Saale)**  
**über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt im**  
**Ortskern Ammendorf**  
**(Erhaltungssatzung Nr. 15 Übersicht Flurstücksnummern )**

---

**Übersicht der Flurstücksnummern der vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Flurstücke:**

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	2	12/1	Teilfläche
Ammendorf	2	12/2	
Ammendorf	2	13/1	
Ammendorf	2	13/2	Teilfläche
Ammendorf	2	14/1	Teilfläche
Ammendorf	2	14/2	Teilfläche
Ammendorf	2	19/3	Teilfläche
Ammendorf	2	20/3	Teilfläche
Ammendorf	2	21/1	
Ammendorf	2	62/1	
Ammendorf	2	62/2	
Ammendorf	2	63/1	Teilfläche
Ammendorf	2	110/1	
Ammendorf	2	112/1	Teilfläche
Ammendorf	2	113/1	
Ammendorf	2	114/2	
Ammendorf	2	114/3	
Ammendorf	2	114/4	
Ammendorf	2	114/5	
Ammendorf	2	114/6	
Ammendorf	2	114/8	
Ammendorf	2	114/9	
Ammendorf	2	116/2	Teilfläche
Ammendorf	2	116/3	
Ammendorf	2	116/5	Teilfläche
Ammendorf	2	116/7	
Ammendorf	2	117/1	
Ammendorf	2	118/10	
Ammendorf	2	118/11	
Ammendorf	2	118/12	
Ammendorf	2	118/15	
Ammendorf	2	118/16	
Ammendorf	2	118/17	
Ammendorf	2	118/18	

Ammendorf	2	118/21	
Ammendorf	2	118/22	
Ammendorf	2	118/23	
Ammendorf	2	118/24	
Ammendorf	2	118/26	
Ammendorf	2	118/28	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	2	118/29	
Ammendorf	2	118/3	
Ammendorf	2	118/30	
Ammendorf	2	118/32	
Ammendorf	2	118/33	
Ammendorf	2	118/35	Teilfläche
Ammendorf	2	118/36	Teilfläche
Ammendorf	2	118/37	
Ammendorf	2	118/39	
Ammendorf	2	118/4	
Ammendorf	2	118/40	
Ammendorf	2	118/41	
Ammendorf	2	118/43	
Ammendorf	2	118/44	
Ammendorf	2	118/45	
Ammendorf	2	118/5	
Ammendorf	2	118/6	Teilfläche
Ammendorf	2	118/8	
Ammendorf	2	126/1	Teilfläche
Ammendorf	2	126/3	
Ammendorf	2	126/4	Teilfläche
Ammendorf	2	128/1	
Ammendorf	2	139/19	
Ammendorf	2	140/19	
Ammendorf	2	160/126	
Ammendorf	2	161/126	
Ammendorf	2	163/126	
Ammendorf	2	164/126	
Ammendorf	2	165/126	
Ammendorf	2	166/126	
Ammendorf	2	167/126	
Ammendorf	2	172/126	
Ammendorf	2	173/126	
Ammendorf	2	187/126	
Ammendorf	2	204/62	
Ammendorf	2	209/62	
Ammendorf	2	254/108	
Ammendorf	2	266/62	
Ammendorf	2	269/118	
Ammendorf	2	270/118	
Ammendorf	2	310/113	
Ammendorf	2	349/113	
Ammendorf	2	350/113	
Ammendorf	2	356/126	
Ammendorf	2	393/118	

Ammendorf	2	394/113	
Ammendorf	2	395/113	
Ammendorf	2	422/126	
Ammendorf	2	423/126	
Ammendorf	2	424/21	
Ammendorf	2	434/126	
Ammendorf	2	464/126	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	2	466/21	
Ammendorf	2	467/126	
Ammendorf	2	468/126	
Ammendorf	2	513/126	
Ammendorf	2	515/126	
Ammendorf	2	545/115	
Ammendorf	2	547/114	
Ammendorf	2	579/113	
Ammendorf	2	580/118	
Ammendorf	2	581/118	
Ammendorf	2	582/118	
Ammendorf	2	588/118	
Ammendorf	2	589/118	
Ammendorf	2	708/117	
Ammendorf	2	712/117	
Ammendorf	2	713/117	
Ammendorf	2	721/118	
Ammendorf	2	722/118	
Ammendorf	2	723/118	
Ammendorf	2	751/118	
Ammendorf	2	755/118	
Ammendorf	2	758/20	
Ammendorf	2	759/20	
Ammendorf	2	762/20	
Ammendorf	2	765/20	
Ammendorf	2	772/20	
Ammendorf	2	800/62	
Ammendorf	2	807/105	Teilfläche
Ammendorf	2	809/118	
Ammendorf	2	810/118	
Ammendorf	2	814/118	
Ammendorf	2	815/118	
Ammendorf	2	816/118	
Ammendorf	2	849/123	Teilfläche
Ammendorf	2	850/124	Teilfläche
Ammendorf	2	898/62	
Ammendorf	2	899/62	
Ammendorf	2	944/118	
Ammendorf	2	946/118	
Ammendorf	2	947/118	
Ammendorf	2	980/118	
Ammendorf	2	981/19	
Ammendorf	2	982/21	
Ammendorf	2	987/118	Teilfläche

Ammendorf	2	1073/21	
Ammendorf	2	1084/21	
Ammendorf	2	1104/118	
Ammendorf	2	1168/118	
Ammendorf	2	1186/62	
Ammendorf	2	1187/126	
Ammendorf	2	1188/126	
Ammendorf	2	1193/18	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	2	1211/126	
Ammendorf	2	1212/126	
Ammendorf	2	1277/118	
Ammendorf	2	1278/118	
Ammendorf	2	1301/128	
Ammendorf	2	1302/118	
Ammendorf	2	1317/12	
Ammendorf	2	1343/126	
Ammendorf	2	1344/126	
Ammendorf	2	1457/128	
Ammendorf	2	1458/118	
Ammendorf	2	1460/21	
Ammendorf	2	1461/21	
Ammendorf	2	1462/21	
Ammendorf	2	1463/21	
Ammendorf	2	1464/21	
Ammendorf	2	1467/20	
Ammendorf	2	1468/118	
Ammendorf	2	1470/113	
Ammendorf	2	1486/18	Teilfläche
Ammendorf	2	1487/118	
Ammendorf	2	1488/118	
Ammendorf	2	1539/116	
Ammendorf	2	1608/126	
Ammendorf	2	1610/126	
Ammendorf	2	1635/118	
Ammendorf	2	1636/118	
Ammendorf	2	1638/113	
Ammendorf	2	1639/113	
Ammendorf	2	1640/113	
Ammendorf	2	1641/113	
Ammendorf	2	1661/118	
Ammendorf	2	2150/118	
Ammendorf	2	2229/118	
Ammendorf	2	2230/118	
Ammendorf	2	2233/110	
Ammendorf	2	2238/126	
Ammendorf	2	2239/126	
Ammendorf	2	2240/129	
Ammendorf	2	2241/129	
Ammendorf	2	2242/129	
Ammendorf	2	2305/118	
Ammendorf	2	2318/118	

Ammendorf	2	2320/118	
Ammendorf	2	2321/111	
Ammendorf	2	2387	
Ammendorf	2	2388	
Ammendorf	2	2389	
Ammendorf	2	2390	
Ammendorf	2	2392	
Ammendorf	2	2399	
Ammendorf	2	2416	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	2	2417	
Ammendorf	2	2431	
Ammendorf	2	2432	
Ammendorf	2	2441	

Erstellt durch  
Stadt Halle (Saale)  
FB Vermessung und Geodaten