



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03524**
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.48 Ortskern Wörmlitz

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 48 Ortskern Wörmlitz.

Finanzielle Auswirkung: keine

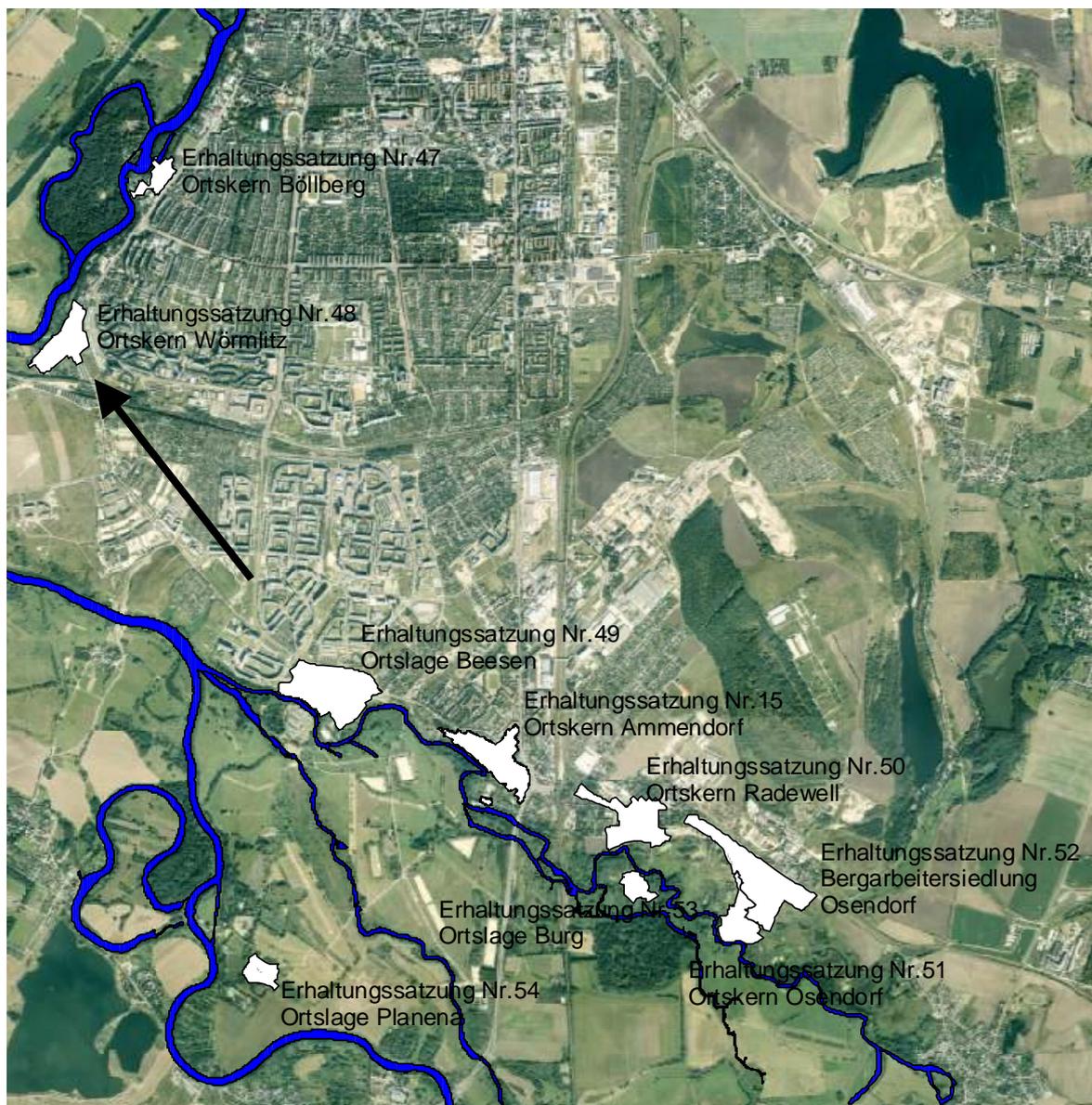
Haushaltsstelle: VerwHH :
VermHH :

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Satzung der Stadt Halle (Saale)

über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt im Ortskern Wörmlitz (Erhaltungssatzung Nr. 48)



Übersichtsplan

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt im
Ortskern Wörmlitz
(Erhaltungssatzung Nr. 48)**

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 Wörmlitz
(Erhaltungssatzung Nr. 48)**

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 auszahlbar. 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 Wörmlitz
(Erhaltungssatzung Nr. 48)

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. 48 Ortskern Wörmlitz 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 Wörmlitz
(Erhaltungssatzung Nr. 48 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.

Der Ort ist auf Grund seiner Randlage sehr gut erhalten geblieben. Von westslawischen Siedlern gegründet, wird der Ort erstmals 1121 erwähnt.

Der 1211 erwähnte Name "Wrmlitz" ist vom Begriff Weidenbaum abgeleitet.

Die ehemalige Fischersiedlung lässt im Inneren (Göritz- und Schatzstraße) noch den Typus slawischer Rundlingsdörfer erkennen.

Typisch für Wörmlitz sind 3- und 2-seitige Hofanlagen, auch Einzelbauten kommen vor.

Dabei sind die historischen Gebäude, besonders bei Versprüngen im Straßenraum immer als Grenzbebauung an der öffentlichen Fläche errichtet.

Typisch sind 1-2-geschossige Wohngebäude, sowie große Scheunen und Nebengebäude.

Als besonders ortsprägend kann das Bauensemble an der nordwestlichen Ostflanke mit seinen burgartigen Natursteinmauern genannt werden.

Entlang der Richard-Schatz-Straße dominieren 2-geschossige Gebäude mit Satteldach und Krüppelwalm.

Die ortsübliche Dachneigung beträgt oft mehr als 45 Grad, typisch sind kurze Dachüberstände zwischen 30 und 50 cm.

Während entlang der Richard-Schatz-Straße eher größere Hofanlagen vorherrschen, ist zwischen Böllberger Weg und Emil-Grabow-Straße eine sehr kleinteilige Bebauungsstruktur mit 1-geschossigen maximal 2-geschossigen, dicht gedrängten kleinen Hofanlagen vorhanden und erhaltenswert. Giebel und Traufständigkeit wechseln sich nahezu ab.

Gegenüber, entlang der westlichen Seite der Emil-Grabow-Straße sind Haupthäuser mit überwiegend 2 Geschossen vorhanden. Den Haupthäusern sind hier Nebengebäude in 2. Reihe angelagert.

Stadträumlich ist die angerartige Richard-Schatz-Straße mit ihren Abzweigen, Aufweitungen und Verengungen, als innere Erschließung für den Rundling besonders herauszustellen.

Ebenso sind die vielen kleinen Plätze innerhalb des Ortsbereiches von erhaltenswerter Bedeutung.

Satzung der Stadt Halle (Saale)
über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt im
Ortskern Wörmlitz
(Erhaltungssatzung Nr. 48 Übersicht Flurstücksnummern)

Übersicht der Flurstücksnummern der vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Flurstücke:

Anlage 2 zur Erhaltungssatzung Nr.15b

Flurstücksliste

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Wörmlitz	1	31/36	Teilfläche
Wörmlitz	1	92	Teilfläche
Wörmlitz	1	94/2	
Wörmlitz	1	94/3	
Wörmlitz	1	94/4	
Wörmlitz	1	94/5	
Wörmlitz	1	94/6	
Wörmlitz	1	95/1	
Wörmlitz	1	96/1	
Wörmlitz	1	120/16	Teilfläche
Wörmlitz	1	122/4	
Wörmlitz	1	122/5	
Wörmlitz	1	122/9	
Wörmlitz	1	122/10	
Wörmlitz	1	122/11	
Wörmlitz	1	122/12	
Wörmlitz	1	122/13	
Wörmlitz	1	122/14	
Wörmlitz	1	122/26	
Wörmlitz	1	122/33	
Wörmlitz	1	122/35	
Wörmlitz	1	122/36	
Wörmlitz	1	122/37	
Wörmlitz	1	122/39	
Wörmlitz	1	122/40	
Wörmlitz	1	122/41	
Wörmlitz	1	122/43	
Wörmlitz	1	122/44	
Wörmlitz	1	122/45	
Wörmlitz	1	122/47	
Wörmlitz	1	122/48	
Wörmlitz	1	122/50	
Wörmlitz	1	122/52	Teilfläche
Wörmlitz	1	122/54	

Wörmlitz	1	122/55	
Wörmlitz	1	122/57	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Wörmlitz	1	122/58	
Wörmlitz	1	122/59	
Wörmlitz	1	122/61	
Wörmlitz	1	122/63	
Wörmlitz	1	122/65	
Wörmlitz	1	131/68	
Wörmlitz	1	138/94	
Wörmlitz	1	148/94	
Wörmlitz	1	162/122	
Wörmlitz	1	163/122	
Wörmlitz	1	164/122	
Wörmlitz	1	171/122	
Wörmlitz	1	172/122	
Wörmlitz	1	173/122	
Wörmlitz	1	192/122	
Wörmlitz	1	193/122	
Wörmlitz	1	194/122	
Wörmlitz	1	195/122	
Wörmlitz	1	205/122	
Wörmlitz	1	206/122	
Wörmlitz	1	223/122	
Wörmlitz	1	226/95	
Wörmlitz	1	259/122	
Wörmlitz	1	260/122	
Wörmlitz	1	436	
Wörmlitz	1	437	
Wörmlitz	1	438	
Wörmlitz	1	439	
Wörmlitz	1	440	Teilfläche
Wörmlitz	1	441	
Wörmlitz	1	442	Teilfläche
Wörmlitz	1	443	
Wörmlitz	1	444	
Wörmlitz	1	447	
Wörmlitz	1	448	
Wörmlitz	1	460	
Wörmlitz	2	22/19	
Wörmlitz	2	22/20	
Wörmlitz	2	22/21	
Wörmlitz	2	22/22	
Wörmlitz	2	22/23	
Wörmlitz	2	22/24	
Wörmlitz	2	23/8	
Wörmlitz	3	13/1	
Wörmlitz	8	338	Teilfläche
Wörmlitz	8	344/21	

Erstellt durch
Stadt Halle (Saale)

FB Vermessung und Geodaten