



HALLE ★ *Die Stadt*

## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03528**  
Datum: 05.12.2003  
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.50 Ortskern Radewell

### **Beschlussvorschlag :**

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 50 Ortskern Radewell.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

Haushaltsstelle: VerwHH :

VermHH :

Ingrid Häußler  
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

## Satzung der Stadt Halle (Saale)

### über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt im Ortskern Radewell (Erhaltungssatzung Nr. 50)



Übersichtsplan



**Satzung der Stadt Halle (Saale)  
über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt im  
Ortskern Radewell  
(Erhaltungssatzung Nr. 50)**

---

**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 Radewell  
(Erhaltungssatzung Nr. 50)**

---

**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 Radewell  
(Erhaltungssatzung Nr. 50)**

---

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. 50 Ortskern Radewell 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 Radewell**  
**(Erhaltungssatzung Nr. 50 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.

Einst von Kelten, Germanen und Slawen besiedelt, stellt sich uns der Kern von Radewell heute als desolat dar. Dies ist auf die stark frequentierte Regensburger Straße zurückzuführen, die den Ort schneidet.

Die baulichen Strukturen sind heterogen. Typisch im alten Ortskern ist eine 1-2-geschossige Bebauung. Die älteren Gebäude sind giebelständig angeordnet, während die Einbauten der Gründerzeit oft traufständig vorzufinden sind. Als besonderes Beispiel für eine giebelständige Anordnung ist der Volutengiebel des Grundstückes Regensburger Straße 115 zu nennen.

Zum öffentlichen Raum hin sind Grenzbebauungen typisch.

Die ebenfalls dörfliche Bebauung zeichnet sich hauptsächlich in Form einfacher 2-Seithöfe und giebelständiger Einzelgebäude ab. Die Anordnung von Einzelhäusern mit dazwischen liegendem Hofraum ist besonders in älteren Ortserweiterungen, wie in der Gärtnerstraße und der Radeweller Straße ablesbar.

Als Einfriedungen sind hohe Mauern von mind. 1,80 m Höhe üblich.

Stadträumlich sind die beiden Plätze der Kreuzung zum Burgholz/Wasserstraße und Regensburger Straße/Wiesenstraße zu nennen. Der dreiecksförmige Platz stellt den Kernbereich des alten Dorfes und damit die Dorfmitte dar. Hier fanden in der Vergangenheit auch Versammlungen der Dorfbewohner zu Fragen der Gemeinde statt.

**Satzung der Stadt Halle (Saale)**  
**über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt im**  
**Ortskern Radewell**  
**(Erhaltungssatzung Nr. 50 Übersicht Flurstücksnummern )**

---

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

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	10	14/11	Teilfläche
Ammendorf	10	14/13	
Ammendorf	10	14/15	
Ammendorf	10	14/30	
Ammendorf	10	14/5	
Ammendorf	10	14/6	
Ammendorf	10	14/9	
Ammendorf	10	15/12	
Ammendorf	10	15/2	
Ammendorf	10	15/3	
Ammendorf	10	15/4	
Ammendorf	10	15/6	
Ammendorf	10	16/2	Teilfläche
Ammendorf	10	18/2	
Ammendorf	10	19/1	
Ammendorf	10	19/2	
Ammendorf	10	19/3	
Ammendorf	10	20/1	
Ammendorf	10	20/2	
Ammendorf	10	200	
Ammendorf	10	21/1	Teilfläche
Ammendorf	10	22/2	
Ammendorf	10	23/1	
Ammendorf	10	23/2	
Ammendorf	10	24/1	
Ammendorf	10	24/2	
Ammendorf	10	24/3	
Ammendorf	10	24/4	
Ammendorf	10	24/5	
Ammendorf	10	24/6	
Ammendorf	10	25/1	
Ammendorf	10	27	
Ammendorf	10	29/12	
Ammendorf	10	29/13	
Ammendorf	10	29/14	
Ammendorf	10	29/16	
Ammendorf	10	29/17	
Ammendorf	10	29/18	
Ammendorf	10	29/19	Teilfläche
Ammendorf	10	29/20	Teilfläche
Ammendorf	10	29/21	Teilfläche

Ammendorf	10	29/22	Teilfläche
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	10	29/24	
Ammendorf	10	29/25	
Ammendorf	10	29/29	
Ammendorf	10	29/3	
Ammendorf	10	29/31	
Ammendorf	10	29/32	
Ammendorf	10	29/33	
Ammendorf	10	29/34	
Ammendorf	10	29/35	Teilfläche
Ammendorf	10	29/36	
Ammendorf	10	29/38	
Ammendorf	10	29/39	
Ammendorf	10	29/4	
Ammendorf	10	29/40	
Ammendorf	10	29/41	
Ammendorf	10	29/45	
Ammendorf	10	29/5	
Ammendorf	10	29/54	
Ammendorf	10	29/55	
Ammendorf	10	29/6	
Ammendorf	10	29/7	
Ammendorf	10	207/5	
Ammendorf	10	210/8	
Ammendorf	10	212/8	
Ammendorf	10	213/1	
Ammendorf	10	220/2	
Ammendorf	10	224	
Ammendorf	10	226/22	
Ammendorf	10	233/22	
Ammendorf	10	281/15	
Ammendorf	10	282/15	
Ammendorf	10	284/15	
Ammendorf	10	305/15	
Ammendorf	10	308/29	
Ammendorf	10	334/206	Teilfläche
Ammendorf	10	335/206	
Ammendorf	10	340/206	
Ammendorf	10	341/206	
Ammendorf	10	347/15	
Ammendorf	10	360/25	
Ammendorf	10	361/25	
Ammendorf	10	362/25	
Ammendorf	10	375/206	
Ammendorf	10	380/23	
Ammendorf	10	418/24	
Ammendorf	10	425/15	
Ammendorf	10	426/15	
Ammendorf	10	440/213	
Ammendorf	10	441/213	
Ammendorf	10	443/14	

Ammendorf	10	515/29	
Ammendorf	10	558/29	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	10	559/29	
Ammendorf	10	610/44	
Ammendorf	10	709/14	
Ammendorf	10	719/29	
Ammendorf	10	721/29	
Ammendorf	10	743/29	
Ammendorf	10	744/29	
Ammendorf	10	755/14	
Ammendorf	10	776/22	
Ammendorf	10	777/22	
Ammendorf	10	778/22	
Ammendorf	10	779/22	
Ammendorf	10	782/14	
Ammendorf	10	805/23	
Ammendorf	10	854/29	
Ammendorf	10	855/29	
Ammendorf	10	860/28	
Ammendorf	10	861/28	
Ammendorf	10	882/29	
Ammendorf	10	929/24	
Ammendorf	10	960/15	
Ammendorf	10	985/29	
Ammendorf	10	1024/29	
Ammendorf	10	1040/15	
Ammendorf	10	1041/15	
Ammendorf	10	1119/14	
Ammendorf	10	1120/22	
Ammendorf	10	1175/18	
Ammendorf	10	1180/18	
Ammendorf	10	1189/20	
Ammendorf	10	1215/14	
Ammendorf	10	1222/14	
Ammendorf	10	1223/14	
Ammendorf	10	1224/14	
Ammendorf	10	1225/14	
Ammendorf	10	1227/14	
Ammendorf	10	1228/14	
Ammendorf	10	1229/14	
Ammendorf	10	1230/14	
Ammendorf	10	1238/18	
Ammendorf	10	1250/29	
Ammendorf	10	1275/197	
Ammendorf	10	1277/29	Teilfläche
Ammendorf	10	1278/29	Teilfläche
Ammendorf	10	1287/29	
Ammendorf	10	1295/29	
Ammendorf	10	1300/29	
Ammendorf	10	1301/29	
Ammendorf	10	1302/29	

Ammendorf	10	1303/29	
Ammendorf	10	1332/29	Teilfläche
Ammendorf	10	1334/188	Teilfläche
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	10	1390/14	
Ammendorf	10	1391/14	
Ammendorf	10	1396/29	
Ammendorf	10	1403/29	
Ammendorf	10	1405/44	
Ammendorf	10	1427/14	
Ammendorf	10	1429/29	
Ammendorf	10	1430/29	
Ammendorf	10	1453	
Ammendorf	10	1454	
Ammendorf	10	1455	
Ammendorf	10	1457	
Ammendorf	10	1458	Teilfläche
Ammendorf	10	1459	
Ammendorf	10	1460	
Ammendorf	10	1477	
Ammendorf	10	1478	
Ammendorf	10	1479	
Ammendorf	10	1487	
Ammendorf	10	1488	
Ammendorf	10	1489	
Ammendorf	12	13/1	
Ammendorf	12	13/3	
Ammendorf	12	13/4	
Ammendorf	12	13/5	
Ammendorf	12	13/6	
Ammendorf	12	14/1	
Ammendorf	12	14/3	
Ammendorf	12	14/4	
Ammendorf	12	16/1	
Ammendorf	12	17/2	
Ammendorf	12	17/3	
Ammendorf	12	17/5	
Ammendorf	12	17/6	
Ammendorf	12	17/7	
Ammendorf	12	17/8	
Ammendorf	12	17/9	
Ammendorf	12	19/1	
Ammendorf	12	20/2	
Ammendorf	12	137/13	
Ammendorf	12	138/13	
Ammendorf	12	147/15	
Ammendorf	12	148/15	
Ammendorf	12	180/15	
Ammendorf	12	250/14	
Ammendorf	12	251/14	
Ammendorf	12	264/14	
Ammendorf	12	484/18	

Ammendorf	12	490/18	
Ammendorf	12	491/18	
Ammendorf	12	492/18	
Ammendorf	12	505/13	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	12	506/13	
Ammendorf	12	507/13	

Erstellt durch  
Stadt Halle (Saale)  
FB Vermessung und Geodaten