



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03530**
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.52 Bergarbeitersiedlung Osendorf

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 52 Bergarbeitersiedlung Osendorf

Finanzielle Auswirkung: keine

Haushaltsstelle: VerwHH :

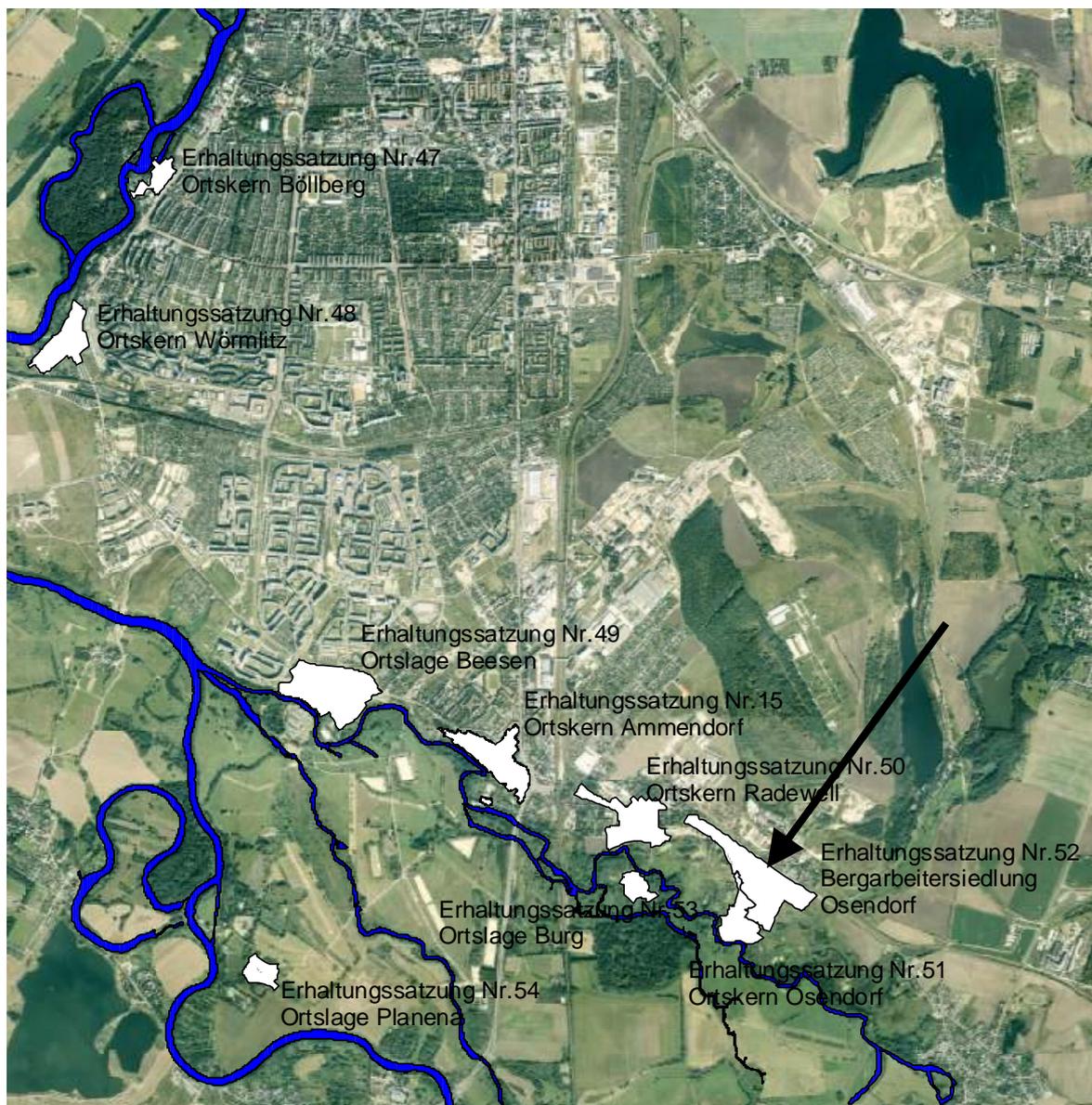
VermHH :

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Satzung der Stadt Halle (Saale)

über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der Bergarbeitersiedlung Osendorf (Erhaltungssatzung Nr. 52)



Übersichtsplan

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der
Bergarbeitersiedlung Osendorf
(Erhaltungssatzung Nr. 52)**

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 der
Bergarbeitersiedlung Osendorf
(Erhaltungssatzung Nr. 52)**

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 der
Bergarbeitersiedlung Osendorf
(Erhaltungssatzung Nr. 52)**

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. 52 Bergarbeitersiedlung Osendorf 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 der
Bergarbeitersiedlung Osendorf
(Erhaltungssatzung Nr. 52 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.

Ausgenommen von der Wilhelm – Grothe – Straße kann nahezu der gesamte verbleibende Teil der Osendorfer Bebauung zwischen Regensburger Straße und Fritz – Kießling – Straße als Bergarbeitersiedlung Osendorf bezeichnet werden.

Den ersten Kohlegruben folgten die Bebauung an der Regensburger Straße und an der östlichen Seite der Fritz-Kießling-Straße. Später kamen die Bebauung an der Westseite der Fritz-Kießling-Straße, die Karl-Meißner-Straße und die Dreililienstraße hinzu. Typisch sind 1-2-geschossige Ziegelbauten.

Entlang der Regensburger Straße 66-88 sind 2-geschossige Ziegelbauten mit flachen Pultdächern, Gesimsen und Segmentbogenfenstern mit kleinen Vorgärten errichtet. Diese sind Gebäude der Bergarbeitersiedlung der ehemaligen Riebeckischen Montanwerke und stehen unter Denkmalschutz.

Die übrige Bebauung ist in größeren Abschnitten entweder ein- oder zweigeschossig gehalten.

Es sind unterschiedlich große Vorgärten vorhanden.

Als Einfriedungen der Vorgärten kommen Holzlattenzäune vor.

In der Richard – Loesche – Straße sind keine Vorgärten vorhanden.

Als Dachform gibt es Satteldächer mit ca. 40 Grad Dachneigung und mehr Pultdächer sind wie o.g. entlang der Regensburger Straße 66-88 üblich.

Entlang der Karl-Meißner-Straße gibt es Pultdächer als auch Satteldächer.

Die Dachüberstände sind kurz, zwischen 30 und 40 cm.

Satzung der Stadt Halle (Saale)
über die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der
Bergarbeitersiedlung Osendorf
(Erhaltungssatzung Nr. 52 Übersicht Flurstücksnummern)

Übersicht der Flurstücksnummern der vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	10	31/1	
Ammendorf	10	31/2	
Ammendorf	10	32/1	
Ammendorf	10	32/10	
Ammendorf	10	32/11	
Ammendorf	10	32/12	
Ammendorf	10	32/13	
Ammendorf	10	32/14	
Ammendorf	10	32/15	
Ammendorf	10	32/16	
Ammendorf	10	32/2	
Ammendorf	10	32/5	
Ammendorf	10	32/7	
Ammendorf	10	32/8	
Ammendorf	10	32/9	
Ammendorf	10	33/1	
Ammendorf	10	33/6	
Ammendorf	10	35/2	
Ammendorf	10	35/3	
Ammendorf	10	36/1	
Ammendorf	10	36/2	
Ammendorf	10	36/3	
Ammendorf	10	36/4	
Ammendorf	10	37/1	
Ammendorf	10	37/2	
Ammendorf	10	37/3	
Ammendorf	10	37/4	
Ammendorf	10	38/1	
Ammendorf	10	38/2	
Ammendorf	10	38/3	
Ammendorf	10	38/4	
Ammendorf	10	38/5	
Ammendorf	10	38/6	
Ammendorf	10	38/7	
Ammendorf	10	38/8	
Ammendorf	10	39/1	
Ammendorf	10	39/2	
Ammendorf	10	41	
Ammendorf	10	42/1	
Ammendorf	10	42/2	

Ammendorf	10	42/3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	10	42/4	
Ammendorf	10	42/5	
Ammendorf	10	42/6	
Ammendorf	10	42/7	
Ammendorf	10	43/1	
Ammendorf	10	43/2	
Ammendorf	10	45	Teilfläche
Ammendorf	10	48/2	
Ammendorf	10	48/3	
Ammendorf	10	48/4	
Ammendorf	10	49	
Ammendorf	10	50	
Ammendorf	10	52	
Ammendorf	10	125/2	Teilfläche
Ammendorf	10	217/2	Teilfläche
Ammendorf	10	218	
Ammendorf	10	241/35	
Ammendorf	10	259/35	
Ammendorf	10	260/35	
Ammendorf	10	261/35	
Ammendorf	10	290/35	
Ammendorf	10	292/35	
Ammendorf	10	296/35	
Ammendorf	10	297/35	
Ammendorf	10	301/48	
Ammendorf	10	302/48	
Ammendorf	10	303/48	
Ammendorf	10	358/35	
Ammendorf	10	383/54	
Ammendorf	10	445/32	
Ammendorf	10	446/32	
Ammendorf	10	447/32	
Ammendorf	10	448/32	
Ammendorf	10	450/32	
Ammendorf	10	452/54	
Ammendorf	10	453/54	
Ammendorf	10	463/32	
Ammendorf	10	469/43	
Ammendorf	10	470/43	
Ammendorf	10	475/42	
Ammendorf	10	476/54	
Ammendorf	10	485/54	
Ammendorf	10	486/54	
Ammendorf	10	490/32	
Ammendorf	10	510/43	
Ammendorf	10	511/43	
Ammendorf	10	525/32	
Ammendorf	10	526/32	
Ammendorf	10	527/32	
Ammendorf	10	531/36	

Ammendorf	10	532/32	
Ammendorf	10	533/32	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	10	535/32	
Ammendorf	10	538/37	
Ammendorf	10	543/37	
Ammendorf	10	545/32	
Ammendorf	10	546/31	
Ammendorf	10	547/31	
Ammendorf	10	549/31	Teilfläche
Ammendorf	10	552/32	
Ammendorf	10	561/32	
Ammendorf	10	562/32	
Ammendorf	10	573/31	
Ammendorf	10	580/31	
Ammendorf	10	587/33	
Ammendorf	10	588/33	
Ammendorf	10	589/33	
Ammendorf	10	592/32	
Ammendorf	10	594/87	
Ammendorf	10	596/32	
Ammendorf	10	597/32	
Ammendorf	10	600/34	Teilfläche
Ammendorf	10	601/43	
Ammendorf	10	622/32	
Ammendorf	10	623/32	
Ammendorf	10	624/32	
Ammendorf	10	625/34	
Ammendorf	10	626/34	
Ammendorf	10	636/87	
Ammendorf	10	638/87	
Ammendorf	10	639/87	
Ammendorf	10	640/87	
Ammendorf	10	643/36	
Ammendorf	10	644/32	
Ammendorf	10	645/32	
Ammendorf	10	646/32	
Ammendorf	10	655/32	
Ammendorf	10	657/42	
Ammendorf	10	658/42	
Ammendorf	10	659/42	
Ammendorf	10	664/43	
Ammendorf	10	665/43	
Ammendorf	10	673/32	
Ammendorf	10	679/32	
Ammendorf	10	689/42	
Ammendorf	10	690/42	
Ammendorf	10	691/42	
Ammendorf	10	698/32	
Ammendorf	10	702/32	
Ammendorf	10	714/32	
Ammendorf	10	715/36	

Ammendorf	10	716/36	
Ammendorf	10	718/36	
Ammendorf	10	730/32	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	10	732/84	
Ammendorf	10	746/36	
Ammendorf	10	748/36	
Ammendorf	10	749/82	
Ammendorf	10	750/81	
Ammendorf	10	759/33	
Ammendorf	10	762/32	
Ammendorf	10	763/32	
Ammendorf	10	773/82	
Ammendorf	10	783/37	
Ammendorf	10	784/37	
Ammendorf	10	785/37	
Ammendorf	10	786/37	
Ammendorf	10	787/37	
Ammendorf	10	788/37	
Ammendorf	10	789/37	
Ammendorf	10	795/43	
Ammendorf	10	797/32	
Ammendorf	10	798/32	
Ammendorf	10	829/37	
Ammendorf	10	830/37	
Ammendorf	10	831/37	
Ammendorf	10	839/43	
Ammendorf	10	842/43	
Ammendorf	10	843/43	
Ammendorf	10	844/42	
Ammendorf	10	845/42	
Ammendorf	10	846/42	
Ammendorf	10	847/42	
Ammendorf	10	870/51	
Ammendorf	10	871/51	
Ammendorf	10	872/42	
Ammendorf	10	873/42	
Ammendorf	10	874/42	
Ammendorf	10	875/42	
Ammendorf	10	884/37	
Ammendorf	10	885/37	
Ammendorf	10	887/43	
Ammendorf	10	888/43	
Ammendorf	10	890/31	
Ammendorf	10	891/31	
Ammendorf	10	892/46	
Ammendorf	10	893/46	
Ammendorf	10	894/46	
Ammendorf	10	895/46	
Ammendorf	10	898/82	
Ammendorf	10	932/39	
Ammendorf	10	935/32	

Ammendorf	10	937/32	
Ammendorf	10	945/38	
Ammendorf	10	947/39	
Ammendorf	10	966/38	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	10	975/42	
Ammendorf	10	976/42	
Ammendorf	10	977/42	
Ammendorf	10	978/42	
Ammendorf	10	991/31	
Ammendorf	10	992/31	
Ammendorf	10	993/31	
Ammendorf	10	999/32	
Ammendorf	10	1000/32	
Ammendorf	10	1046/43	
Ammendorf	10	1047/43	
Ammendorf	10	1048/81	
Ammendorf	10	1112/31	
Ammendorf	10	1154/32	
Ammendorf	10	1155/32	
Ammendorf	10	1234/81	Teilfläche
Ammendorf	10	1356/83	
Ammendorf	10	1361/35	
Ammendorf	10	1362/35	
Ammendorf	10	1363/35	
Ammendorf	10	1366/35	
Ammendorf	10	1436/53	
Ammendorf	10	1437/53	
Ammendorf	10	1438/53	
Ammendorf	10	1439/53	
Ammendorf	10	1440/53	
Ammendorf	10	1441/53	
Ammendorf	10	1442/53	
Ammendorf	10	1443/53	
Ammendorf	10	1444/53	
Ammendorf	10	1445/53	
Ammendorf	10	1446/53	
Ammendorf	10	1447/53	
Ammendorf	10	1448/53	
Ammendorf	10	1449/53	
Ammendorf	10	1450/53	
Ammendorf	10	1451/53	
Ammendorf	10	1452/53	
Ammendorf	10	1474	
Ammendorf	10	1475	
Ammendorf	10	1476	
Ammendorf	10	1480	
Ammendorf	10	1481	
Ammendorf	10	1482	Teilfläche
Ammendorf	12	25/1	Teilfläche
Ammendorf	12	25/2	Teilfläche
Ammendorf	12	290/25	

Ammendorf	12	286/25	
Ammendorf	12	303/25	
Ammendorf	14	7/5	Teilfläche
Ammendorf	14	7/6	Teilfläche
Ammendorf	14	9/1	Teilfläche
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Ammendorf	14	13/1	Teilfläche
Ammendorf	14	15	Teilfläche
Ammendorf	14	40	
Ammendorf	14	41	Teilfläche
Ammendorf	14	49/13	

Erstellt durch
Stadt Halle (Saale)
FB Vermessung und Geodaten