



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03586**
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. 33 Alte Dorflage Büschdorf

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 33 Alte Dorflage Büschdorf.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der
Alten Dorflage in Büschdorf
(Erhaltungssatzung Nr. 33)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Sachdarstellung
2. Satzung
3. Begründung
4. Übersicht Flurstücksnummern (Tabelle)
5. Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der
Alten Dorflage in Büschdorf
(Erhaltungssatzung Nr. 33)**

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 gehört auch die Ortsrandlage Halle - Büschdorf im Osten von Halle.

Mit der vorliegenden Erhaltungssatzung soll dem Schutz der städtebaulichen bzw. stadträumlichen Struktur im ausgewählten Bereichen (in diesem Fall der historische Siedlungsbereich der Alten Dorflage Büschdorf) Rechnung getragen werden.

Genauso wie in der historischen Altstadt bestimmt auch im Zentrumsbereich der ehemaligen Dörfer, die Anordnung der Gebäude den Charakter und die Ortsteil- bzw. Stadtgeschichte des jeweiligen Ortes wieder. Ob die 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. Um in der zukünftigen Entwicklung des jeweiligen Ortes 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 Investitionszulagengesetz 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 Wohnungsbau-förderrichtlinien wurden diese Möglichkeiten berücksichtigt.

Vorrangige Zielsetzung der 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. Zur Wahrung des historischen Ortsbildes sollten gemeinsame bzw. ähnliche Gestaltungsmerkmale bezüglich der Baukörper, Dächer, Fassaden und des Umfeldes Beachtung finden. Typische Charakteristika wie Dachdeckungsmaterialien und -aufbauten, Fassadengestaltungen (Putze, Farbigkeiten, Fenster) sowie Einfriedungen und dorfbildprägende Weggestaltungen sind in der vorhandenen gewachsenen Struktur beizubehalten bzw. wiederzufinden.

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.

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)
zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der
Alten Dorflage in Büschdorf
(Erhaltungssatzung Nr. 33)**

Aufgrund von § 6 Abs.1 der Gemeindeverordnung für das Land Sachsen -Anhalt (GO LSA) vom 5.Oktober 1993 (GVBl. S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.02 (GVBl. S. 130) und des §172 (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 23.07.02 (BGBl. I S. 2850) beschloss der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 26.11.2003 o.g. Erhaltungssatzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Anhang in Tabellenform aufgeführten Flurstücke und wurde derart ausgewählt bzw. begrenzt, dass Überschneidungen mit anderen Erhaltungssatzungen ausgeschlossen sind. Zusätzlich ergibt sich der Geltungsbereich dieser Satzung aus den beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist. Aktualisierungsstand der ALK:

§ 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 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 Denkmal 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

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Die vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 26.11.2003 beschlossene Erhaltungssatzung Nr. 33 Dorflage Büschdorf wird hiermit ausgefertigt.

Halle (Saale), 05.12.2003

- Siegel -

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Anlage: Übersicht Flurstücksnummern, Lageplan

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der
Alten Dorflage in Büschdorf
(Erhaltungssatzung Nr. 33 Begründung)**

Begründung und Beschreibung der städtebaulichen Eigenart

Die Alte Dorflage Büschdorf liegt im Osten von Halle.

Der älteste Teil des Ortes ist der slawische Rundling (Dorfplatz 2-11). Büschdorf gehörte bis 1289 dem Bischof von Naumburg, wovon der Ortsname herleitet. Die erste urkundliche Erwähnung stammt von 1228 als Biscouesdorf. Im 13. Jahrhundert wurden Deutsche hier angesiedelt, die zu dieser Zeit die Kirche an einer der trockensten Stellen des Ortes errichteten. 1347 kam Büschdorf an das Erzbistum Magdeburg und damit zum Saalkreis.

Die Landwirtschaft entwickelte sich seit dem 19. Jahrhundert stark. Der Schwemmlandboden war sehr fruchtbar und bot deshalb beste Bedingungen für den Gemüseanbau. 1852 erwarb der Vorsitzende des Landwirtschaftlichen Bauernvereins das Haus am Dorfplatz 2 und kaufte das Nachbargrundstück am Dorfplatz 3 hinzu und vereinigte beide Bauernhöfe zu einem großen Gut, welches heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird jedoch die alte Dorflage von Büschdorf prägt.

Der Gutshof ist eine spätbarocke Hofanlage aus um rechtwinkligen Hof gruppierten Putzbauten (Wohnhaus, ehemalige bediensteten Wohnungen, Scheunen und Ställen) dorfbildprägend durch Größe und Lage im Kontext der umliegenden Bebauung, stattliches Wohnhaus mit großem Mansarddach, erbaut wurde es im 18.- 19. Jahrhundert. Dieser Gutshof ist im Denkmalverzeichnis der Stadt Halle aufgenommen.

Charakteristisch für die alte Dorflage ist 1-2geschossige Wohnbebauung. Die Gebäude sind zum Teil trauf- bzw. giebelständig um den Anger angeordnet. Überwiegend sind die Gebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdach ohne größere Dachüberstände und verschiedentlich mit Gaupen versehen. Einfriedungen sind ca. 2,00m hohe verputzte Mauern. Auf Grund ähnlicher Entwicklungen gibt es oft nur kleine Unterschiede in den Gebäuden. Markanter ist die Straßen- und Platzstruktur. Da diese jedoch neben ihrer Form auch von der Art und Weise der Anordnung angrenzenden Gebäude bestimmt wird. Der umbaute Platzraum mit großen Laubbäumen vermittelt einen parkähnlichen aber auch sehr dörflichen Eindruck. Der Straßenraum ist mit Kopfsteinpflaster gestaltet. Die Fußwege sind mit einer sandgeschlammten Oberfläche versehen durch eine Abflusssrinne vom Straßenraum getrennt.

Die alte Dorflage ist in ihren ursprünglichen Charakterzügen noch sehr gut erhalten und sollte auch in ihrer Eigenheit des dörflichen Flairs erhalten bleiben.

1950 erfolgte die Eingemeindung zu Halle.

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der
Alten Dorflage in Büschdorf
(Erhaltungssatzung Nr. 33 Übersicht Flurstücksnummern)**

Übersicht der Flurstücksnummern der vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Flurstücke:

Flurstücksliste

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Reideburg	2	836/125	
Reideburg	2	835/125	
Reideburg	2	6171	
Reideburg	2	6172	Teilfläche
Reideburg	2	734/109	
Reideburg	2	532/108	
Reideburg	2	107/1	
Reideburg	2	6162	
Reideburg	2	6167	
Reideburg	2	6165	
Reideburg	2	6168	
Reideburg	2	6169	
Reideburg	2	6170	
Reideburg	2	6166	
Reideburg	2	129/6	Teilfläche
Reideburg	2	733/102	
Reideburg	2	735/102	
Reideburg	2	583/129	
Reideburg	2	104	
Reideburg	2	839/126	Teilfläche
Reideburg	2	607/128	
Reideburg	2	127	
Reideburg	2	804/126	
Reideburg	2	6083	
Reideburg	2	6082	
Reideburg	2	833/105	
Reideburg	2	6164	Teilfläche
Reideburg	2	106/2	
Reideburg	2	834/105	
Reideburg	2	106/3	
Reideburg	2	805/126	
Reideburg	2	803/106	

Erstellt durch
Stadt Halle (Saale)
FB Vermessung und Geodaten

