



HALLE ★ *Die Stadt*

## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03606**  
Datum: 14.10.2003  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt:  
Verfasser:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Beigeordnetenkonferenz	07.10.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	11.11.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	17.12.2003	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** Erhaltungssatzung Nr. 44 für den Ortskern Dölau

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 44 für den Ortskern Dölau nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

Ingrid Häußler  
Oberbürgermeisterin

**Satzung der Stadt Halle (Saale)**  
**über die Erhaltung des Gebietes**  
**Ortskern Dölau**  
**(Erhaltungssatzung Nr. 44)**

---

---

**Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes  
Ortskern Dölau**

**(Erhaltungssatzung Nr. 44)**

---

**Inhaltsverzeichnis**

1. Sachdarstellung
2. Satzung
3. Begründung
4. Anlage zur Satzung

**Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes  
Ortskern Dölau  
(Erhaltungssatzung Nr. 44)**

---

### **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 sollten. Dazu gehört auch das Gebiet des Ortskernes Dölau. Dieses Gebiet stellt ein bedeutendes, stadtbildprägendes Ensemble dar, das zugleich ein Zeugnis der Siedlungsentwicklung ist. Zur Stärkung dieser gebietspezifischen, städtebaulich wertvollen Struktur ist es notwendig, daß die vom Gesetzgeber angebotenen Erleichterungen aufgegriffen werden. Ein Erhalt der städtebaulichen Qualität wird über das Investitionserleichterungsgesetz unterstützt. 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 auszuführen. Damit soll die Investitionsbereitschaft der Eigentümer angeregt werden, die z.B. keine Möglichkeit der Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln / 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.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung sind keine Ansprüche gegen die Stadt, seien es Ausgleichszahlungen, seien es Übernahmeansprüche, 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 des Gebietes  
Ortskern Dölau  
(Erhaltungssatzung Nr. 44)**

---

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 05.04.2002 (BGBl.I S.1250) beschloss der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 17.12.2003 folgende Satzung:

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die in der Anlage aufgeführten Flurstücke. Zusätzlich ergibt sich der Geltungsbereich dieser Satzung aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist. Aktualisierungsstand der ALK: Juli 2003

**§ 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, Fachbereich Stadtentwicklung und -planung erteilt.

Ist eine baurechtliche und/oder denkmalschutzrechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, so wird die Genehmigung durch den Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz im Einvernehmen mit dem Fachbereich 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 17.12.2003 beschlossene Erhaltungssatzung Nr. 44 Ortskern Dölau wird hiermit ausgefertigt.

Halle (Saale), 12.01. 2004

- Siegel -

Ingrid Häußler  
Oberbürgermeisterin

Anlagen:       - Auflistung der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich der Satzung,  
                  - Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich der Satzung

## **Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes Ortskern Dörlau**

### **(Erhaltungssatzung Nr. 44)**

---

#### **Begründung zur Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Gebietes Ortskern Dörlau (Erhaltungssatzung Nr. 44)**

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Qualität eines bestimmten Gebietes, wie es sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Die Erhaltungssatzung bezweckt, bezogen auf bauliche Anlagen, einerseits den Schutz des Ortsbildes, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes und andererseits den Erhalt baulicher Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Es besteht eine enge Verbindung zum Denkmalschutz. Jedoch wird hier weniger auf den Schutz einzelner Baudenkmäler wegen ihres individuellen Wertes abgestellt. Vielmehr geht es um den sogenannten „städtebaulichen Denkmalschutz“, die Ausstrahlungswirkung von baulichen Anlagen auf die Umgebung und damit den städtebaulichen Gesamtcharakter und das Gesamtbild eines Stadt- oder Ortsteils.

Das Erfordernis zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung besteht für Bestandsgebiete mit besonderer städtebaulicher Prägung. Das städtebauliche Erscheinungsbild muss dabei eine besondere, gebietsspezifische Eigenart aufweisen.

Der Ursprung Dörlaus ist auf eine slawische Siedlung aus dem 7. Jahrhundert zurückzuführen. Der Ort entwickelte sich am heutigen Standort der Kirche. Diese wurde um 1250 erbaut und um 1490 erneuert und umgebaut.

Die geschichtliche Entwicklung Dörlaus ist in der städtebaulichen Struktur der Ortslage teilweise noch deutlich ablesbar.

Der Dorfkern, ein Haufendorf, mit seinen einfachen eingeschossigen Gebäuden und seinem verwinkelten Gassensystem ist noch in Teilbereichen erhalten, jedoch durchsetzt mit Gebäuden nachfolgender Epochen.

Bauernhöfe als geschlossene Quartiere mit Stallungen, Wohngebäuden, Scheunen, z.T. in Bruchsteinmauerwerk, abgeschlossen durch Bruchstein- und Lehmmauern, sind insbesondere zwischen Stadforst-, Elbe-, Hans-Litten- und Alfred-Oelsner-Straße noch erhalten und prägen das dörfliche Erscheinungsbild wesentlich.

Die durch die Bergbautätigkeit und Industrialisierung ausgelöste Erweiterung des Ortes (Stadforststraße, Zechenhausstraße, Neuragoczystraße), ging vom Dorfkern aus.

Die Gebäude dieser Epoche (19./Anfang 20. Jh.) sind im wesentlichen 2-geschossig in Klinkerbauweise errichtet und prägen große Bereiche Dörlaus.

In das Gebiet der Erhaltungssatzung sind nur die ortskernnahen Bereiche dieser nach 1850 entstandenen Bebauung einbezogen.

#### **Anlagen:**

Anlage 2 zur Erhaltungssatzung Nr. 44

Flurstücksliste

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Dörlau	1	33/2	
Dörlau	1	33/3	
Dörlau	1	35/1	
Dörlau	1	37/2	
Dörlau	1	37/4	
Dörlau	1	37/5	
Dörlau	1	39/1	
Dörlau	1	39/2	
Dörlau	1	40/1	
Dörlau	1	40/2	
Dörlau	1	40/3	
Dörlau	1	43/1	
Dörlau	1	44/1	
Dörlau	1	44/10	
Dörlau	1	44/11	
Dörlau	1	44/12	
Dörlau	1	44/2	
Dörlau	1	44/3	
Dörlau	1	44/4	
Dörlau	1	44/5	
Dörlau	1	44/6	
Dörlau	1	44/7	
Dörlau	1	44/8	
Dörlau	1	44/9	
Dörlau	1	48/1	
Dörlau	1	48/2	
Dörlau	1	49/1	
Dörlau	1	51	
Dörlau	1	53/16	
Dörlau	1	53/17	
Dörlau	1	53/18	
Dörlau	1	53/2	
Dörlau	1	111/41	
Dörlau	1	112/41	
Dörlau	1	113/41	
Dörlau	1	114/41	
Dörlau	1	125/44	
Dörlau	1	131/40	
Dörlau	1	132/40	
Dörlau	1	221/52	
Dörlau	1	231/35	
Dörlau	1	303/47	
Dörlau	1	328/34	
Dörlau	1	329/34	
Dörlau	1	330/36	
Dörlau	1	333/35	
Dörlau	1	348/47	
Dörlau	1	349/47	
Dörlau	1	431/44	
Dörlau	1	432/44	
Dörlau	1	439/44	
Dörlau	1	445/44	
Dörlau	1	446/44	
Dörlau	1	448/44	

Dölauf	1	450/44
Dölauf	1	451/44
Dölauf	1	453/44
Dölauf	1	487/44
Dölauf	1	488/44
Dölauf	1	489/44
Dölauf	1	490/44
Dölauf	1	491/44
Dölauf	1	492/44
Dölauf	1	496/44
Dölauf	1	499/44
Dölauf	1	500/44
Dölauf	1	545/44
Dölauf	1	546/44
Dölauf	1	561
Dölauf	1	562
Dölauf	1	563
Dölauf	2	1
Dölauf	2	3/2
Dölauf	2	3/3
Dölauf	2	3/4
Dölauf	2	6
Dölauf	2	7
Dölauf	2	8
Dölauf	2	9
Dölauf	2	10
Dölauf	2	11
Dölauf	2	12
Dölauf	2	14
Dölauf	2	15
Dölauf	2	16
Dölauf	2	17
Dölauf	2	18
Dölauf	2	19
Dölauf	2	20
Dölauf	2	21
Dölauf	2	22
Dölauf	2	23
Dölauf	2	24
Dölauf	2	25
Dölauf	2	26
Dölauf	2	27
Dölauf	2	28
Dölauf	2	29
Dölauf	2	30
Dölauf	2	31
Dölauf	2	32
Dölauf	2	33
Dölauf	2	35
Dölauf	2	36
Dölauf	2	37
Dölauf	2	38
Dölauf	2	39
Dölauf	2	40
Dölauf	2	41
Dölauf	2	42



Döla	2	43
Döla	2	44
Döla	2	45
Döla	2	46
Döla	2	47
Döla	2	48
Döla	2	49
Döla	2	51
Döla	2	52
Döla	2	53
Döla	2	54/2
Döla	2	54/3
Döla	2	54/4
Döla	2	56/1
Döla	2	56/2
Döla	2	57
Döla	2	58
Döla	2	59/1
Döla	2	59/2
Döla	2	59/3
Döla	2	60/2
Döla	2	60/3
Döla	2	61
Döla	2	62
Döla	2	64
Döla	2	65
Döla	2	67/1
Döla	2	68
Döla	2	69
Döla	2	70/1
Döla	2	70/2
Döla	2	71/1
Döla	2	71/2
Döla	2	72
Döla	2	73
Döla	2	74/1
Döla	2	74/2
Döla	2	75
Döla	2	76/1
Döla	2	76/2
Döla	2	76/3
Döla	2	77
Döla	2	78
Döla	2	79
Döla	2	80
Döla	2	81
Döla	2	82
Döla	2	83
Döla	2	85
Döla	2	86
Döla	2	87
Döla	2	88
Döla	2	89
Döla	2	90
Döla	2	91
Döla	2	92

Döla	2	96
Döla	2	97
Döla	2	98
Döla	2	99
Döla	2	100
Döla	2	153
Döla	2	157/1
Döla	2	157/3
Döla	2	158
Döla	2	159
Döla	2	160
Döla	2	161
Döla	2	162
Döla	2	163
Döla	2	164
Döla	2	165
Döla	2	166
Döla	2	167
Döla	2	168
Döla	2	170
Döla	2	171
Döla	2	172
Döla	2	173
Döla	2	176
Döla	2	177
Döla	2	178
Döla	2	179
Döla	2	180
Döla	2	181
Döla	2	182
Döla	2	183
Döla	2	184
Döla	2	185/1
Döla	2	185/2
Döla	2	186
Döla	2	187
Döla	2	188
Döla	2	189
Döla	2	190
Döla	2	191
Döla	2	192/1
Döla	2	192/3
Döla	2	193
Döla	2	194/1
Döla	2	194/3
Döla	2	195
Döla	2	196
Döla	2	197
Döla	2	198/2
Döla	2	198/3
Döla	2	198/4
Döla	2	201
Döla	2	202/2
Döla	2	202/3
Döla	2	203
Döla	2	204

Döla	2	205
Döla	2	206
Döla	2	207
Döla	2	208
Döla	2	209
Döla	2	210
Döla	2	211
Döla	2	212
Döla	2	213
Döla	2	214
Döla	2	215
Döla	2	216
Döla	2	217
Döla	2	218
Döla	2	219
Döla	2	220
Döla	2	221
Döla	2	222
Döla	2	223
Döla	2	224
Döla	2	225
Döla	2	226
Döla	2	227
Döla	2	228
Döla	2	229
Döla	2	230
Döla	2	235
Döla	2	236
Döla	2	239
Döla	2	240
Döla	2	241
Döla	2	242
Döla	2	243
Döla	2	244
Döla	2	245
Döla	2	246
Döla	2	247
Döla	5	1
Döla	5	2
Döla	5	3
Döla	5	4
Döla	5	5
Döla	5	6
Döla	5	7
Döla	5	8
Döla	5	9
Döla	5	10
Döla	5	11/1
Döla	5	11/3
Döla	5	11/4
Döla	5	11/5
Döla	5	11/6
Döla	5	11/7
Döla	5	12/1
Döla	5	12/2
Döla	5	13/1

Dölauf	5	14	
Dölauf	5	15	
Dölauf	5	16	
Dölauf	5	17	
Dölauf	5	18	
Dölauf	5	19	
Dölauf	5	20	
Dölauf	5	21	
Dölauf	5	22/1	
Dölauf	5	22/2	
Dölauf	5	22/3	
Dölauf	5	22/4	
Dölauf	5	22/5	
Dölauf	5	22/6	
Dölauf	5	23	
Dölauf	5	24/1	
Dölauf	5	24/2	
Dölauf	5	25	
Dölauf	5	26	
Dölauf	5	27	
Dölauf	5	28/2	
Dölauf	5	76	Teilfläche
Dölauf	5	77	
Dölauf	5	78	
Dölauf	5	79	
Dölauf	5	80/1	
Dölauf	5	80/2	
Dölauf	5	81	
Dölauf	5	82	
Dölauf	5	83	
Dölauf	5	84	
Dölauf	5	85	
Dölauf	5	86	
Dölauf	5	87	
Dölauf	5	88	
Dölauf	5	89	
Dölauf	5	90/1	
Dölauf	5	90/2	
Dölauf	5	91	
Dölauf	5	92	
Dölauf	5	93	
Dölauf	5	94	
Dölauf	5	95	
Dölauf	5	96	
Dölauf	5	97	
Dölauf	5	98	
Dölauf	5	99	
Dölauf	5	103	Teilfläche
Dölauf	5	121	Teilfläche
Dölauf	5	122/1	
Dölauf	5	122/2	
Dölauf	5	122/3	
Dölauf	5	123	
Dölauf	5	125/1	
Dölauf	5	125/2	
Dölauf	5	126/1	

Dölau	5	126/2	
Dölau	5	129	
Dölau	5	131/2	
Dölau	5	131/3	
Dölau	5	131/4	
Dölau	5	132	
Dölau	5	133	
Dölau	5	134	
Dölau	5	135	
Dölau	5	136	
Dölau	5	137	
Dölau	5	138	
Dölau	5	139	
Dölau	5	140	
Dölau	5	141	
Dölau	5	142	
Dölau	5	143	
Dölau	5	144	
Dölau	5	145	
Dölau	5	146	
Dölau	5	147	
Dölau	5	228	Teilfläche
Dölau	5	229	Teilfläche
Dölau	5	230	
Dölau	5	231	
Dölau	5	232	
Dölau	5	233	
Dölau	5	305	
Dölau	5	306	
Dölau	5	307	
Dölau	5	308	
Dölau	5	309	
Dölau	5	310	
Dölau	5	311	
Dölau	5	312	
Dölau	5	313	
Dölau	5	314	
Dölau	5	315	
Dölau	5	316	
Dölau	5	317	Teilfläche
Lettin	3	58/3	Teilfläche
Lettin	3	263/68	Teilfläche

Erstellt durch  
Stadt Halle (Saale)  
FB Vermessung und Geodaten

ALK-Stand Juli 2003

