



HALLE ★ *Die Stadt*

## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03680**  
Datum: 05.12.2003  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt:  
Verfasser:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Beigeordnetenkonferenz	21.10.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	11.11.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.11.2003	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** Erhaltungssatzung Nr. 32 Gründerzeitviertel Freimfelder Straße

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 32 für das Gründerzeitviertel Freimfelder Straße nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

Ingrid Häußler  
Oberbürgermeisterin

**Satzung der Stadt Halle (Saale)**  
**Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes**  
**auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt**  
**Gründerzeitviertel Freimfelder Straße**  
**(Erhaltungssatzung Nr. 32)**

---

**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 Eigenart des Gebietes**  
**auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt**  
**Gründerzeitviertel Freimfelder Straße**  
**(Erhaltungssatzung Nr. 32)**

---

## **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 das Wohnquartier Freimfelder Straße.

Mit der vorliegenden Erhaltungssatzung soll der Schutz der städtebaulichen bzw. stadträumlichen Charakteristik im Gründerzeitviertel Freimfelder Straße und deren Besonderheiten und Einzelelemente gewährleistet werden. Insbesondere soll die derzeit noch weitestgehend vorhandene Geschlossenheit bewahrt werden.

Zur Stärkung der ortsspezifischen, städtebaulich wertvollen Struktur und Qualität ist es notwendig, die vom Gesetzgeber angebotenen Erleichterungen aufzugreifen und Sanierungsabsichten über das Investitionserleichterungsgesetz zu unterstützen. Es sind Objekte ausgewählt worden, bei denen damit gerechnet werden muss, dass eine Lücke zwischen ungefördertem, jedoch erforderlichen Investitionsvolumen bei der Sanierung und spätere Einnahmemöglichkeit entsteht. Ohne Steuerung wäre die Folge Rückgang der Investitionstätigkeit in diesem so wichtigen Bereich, fortschreitender Leerstand und Aufgabe der Gebäude bis hin zum Verfall.

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 Investitionsvolumens 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 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.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung sind keine Ansprüche gegenüber der 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 Eigenart des Gebietes**  
**auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt**  
**Gründerzeitviertel Freimfelder Straße**  
**(Erhaltungssatzung Nr. 32)**

---

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 26.02.03 (GVBl. S.22) 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.

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, 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 BauGB 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. 32 Gründerzeitviertel Freimfelder Straße wird hiermit ausgefertigt.

Halle (Saale), 05.12.2003

- Siegel -

Ingrid Häußler  
Oberbürgermeisterin

**Satzung der Stadt Halle (Saale)**  
**Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes**  
**auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt**  
**Gründerzeitviertel Freimfelder Straße**  
**(Erhaltungssatzung Nr. 32)**

---

### **Begründung**

Die in die Satzung einbezogenen Gebäude stellen im Zusammenhang räumliche Straßenkanten an Straßenzügen her, an denen sich die Stadt Halle (Saale) aus Richtung Osten kommend, repräsentiert. Momentan sind die in die Satzung integrierte Quartiere noch geschlossen erhalten. Durch einen Sanierungsstau stehen jedoch viele Häuser leer.

Die einzelnen Wohnquartiere werden von folgenden Straßenzügen umgrenzt:  
Freimfelder Straße, Krondorfer Straße, Delitzscher Straße und Landsberger Straße,  
Freimfelder Straße, Krondorfer Straße, Büschdorfer Straße und Landsberger Straße,  
Freimfelder Straße, Büschdorfer Straße, Sagisdorfer Straße und Landsberger Straße,  
Freimfelder Straße, Sagisdorfer Straße, Grimmstraße und Landsberger Straße,  
Freimfelder Straße, Grimmstraße, Herbertstraße und Landsberger Straße,  
Freimfelder Straße, Herbert Straße, Reideburger Straße und Landsberger Straße,  
Freimfelder Straße und Reideburger Straße.

Das Gebiet ist geprägt von einem hohen Anteil, den Straßenraum bestimmender 3-5geschossiger Putz- bzw. Ziegelbauten mit reichem Putzdekor im neubarockem Stil, erbaut ca. 1880 /90, von geschlossenen Quartieren mit intensiver, meist individueller Nutzung der Innenhöfe. Im Erdgeschoss an den jeweiligen Eckgebäuden befindet sich teilweise gewerbliche Nutzung, wie kleine Geschäfte und gastronomische Einrichtungen.

Prägend für die Ecke Delitzscher Straße /Freimfelder Straße sind beidseitig ein fünf bis sechsgeschossiger Putzbau mit Mezzanin und vorkragenden Flachdächern. Die Dreiflügelanlage mit ihrer zurückhaltenden neoklassischen Fassadengliederung bildet den Eingang zur Freimfelder Straße. Dies ist ein in seiner Monumentalität typisches Beispiel für den Massenwohnungsbau der Jahre 1956 /57in der DDR. Diese beiden Eckbebauungen sind im Denkmalverzeichnis der Stadt Halle eingetragen.

Vorrangige Zielsetzung der Erhaltungssatzung ist die Sicherung, der Erhalt und die Revitalisierung der stadträumlich wirksamen, straßenbegleitenden Randbebauung. Es besteht eine enge Verbindung zum Denkmalschutz und dessen Zielen, die den Erhalt und Schutz von Zeugnissen des Bauens bestimmter Zeitepochen bezwecken. Insofern liegt der Schwerpunkt im Erhalt der Vorderhäuser.

Bezugnehmend auf die „Stadtentwicklungskonzeption Wohnen“ mit der Zielsetzung der Reduzierung von Wohnraum sind ebenso nachträgliche Verdichtungen über Dach- oder Souterrain- bzw. Kellerausbauten sowie massive und die Wohnungsgrundrisse verfremdende Wohnungsteilungen nicht im Sinne der vorliegenden Satzung. All die o.g. baulichen Maßnahmen und Veränderungen entsprechen daher nicht prioritär den Sanierungszielen.

**Satzung der Stadt Halle (Saale)**  
**Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes**  
**auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt**  
**Gründerzeitviertel Freimfelder Straße**  
**(Erhaltungssatzung Nr. 32)**

---

Übersicht der Flurstücksnummern der vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Flurstücke:

Anlage 2 zur Erhaltungssatzung Nr. 32

Flurstücksliste

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Bemerkung</b>
Halle	6	15/20	
Halle	6	15/4	Teilfläche
Halle	6	15/7	Teilfläche
Halle	6	16/2	Teilfläche
Halle	6	20/13	Teilfläche
Halle	6	20/61	
Halle	6	20/62	Teilfläche
Halle	6	20/63	
Halle	6	20/64	
Halle	6	23/1	
Halle	6	27/11	Teilfläche
Halle	6	27/7	Teilfläche
Halle	6	30/2	
Halle	6	31/1	
Halle	6	31/2	
Halle	6	31/3	
Halle	6	32/10	Teilfläche
Halle	6	32/11	Teilfläche
Halle	6	32/12	Teilfläche
Halle	6	32/18	Teilfläche
Halle	6	32/20	Teilfläche
Halle	6	32/21	
Halle	6	32/22	Teilfläche
Halle	6	32/23	
Halle	6	32/26	
Halle	6	32/28	
Halle	6	32/33	Teilfläche
Halle	6	32/35	
Halle	6	32/36	
Halle	6	1313/15	
Halle	6	1346/15	
Halle	6	1366/32	Teilfläche
Halle	6	1476/15	
Halle	6	1525/32	
Halle	6	1532/32	
Halle	6	1534/32	
Halle	6	1540/32	Teilfläche

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Bemerkung</b>
Halle	6	1545/32	Teilfläche
Halle	6	1565/15	
Halle	6	1611/31	
Halle	6	1618/32	
Halle	6	1620/32	Teilfläche
Halle	6	1692/32	
Halle	6	1747/31	
Halle	6	1773/31	
Halle	6	1795/15	
Halle	6	1818/31	
Halle	6	1834/32	Teilfläche
Halle	6	1854/32	Teilfläche
Halle	6	1857/32	
Halle	6	1879/31	
Halle	6	1881/32	
Halle	6	1883/31	
Halle	6	1924/31	
Halle	6	1926/31	
Halle	6	1934/32	Teilfläche
Halle	6	1936/32	
Halle	6	1937/32	
Halle	6	1938/32	
Halle	6	1950/32	
Halle	6	1951/32	
Halle	6	1955/31	
Halle	6	1959/31	
Halle	6	1960/31	
Halle	6	1961/31	
Halle	6	1962/31	
Halle	6	1963/31	
Halle	6	1982/30	
Halle	6	1983/30	
Halle	6	1984/30	
Halle	6	1987/30	
Halle	6	1988/30	
Halle	6	1996/30	
Halle	6	1997/30	
Halle	6	2001/29	
Halle	6	2002/29	
Halle	6	2003/29	
Halle	6	2004/29	
Halle	6	2005/29	
Halle	6	2028/31	
Halle	6	2030/29	
Halle	6	2031/29	
Halle	6	2032/29	
Halle	6	2033/29	
Halle	6	2034/29	
Halle	6	2035/30	
Halle	6	2036/30	
Halle	6	2037/30	

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Bemerkung</b>
Halle	6	2038/30	
Halle	6	2040/30	
Halle	6	2051/31	
Halle	6	2093/30	
Halle	6	2094/30	
Halle	6	2098/31	
Halle	6	2135/27	
Halle	6	2244/32	
Halle	6	2308/31	
Halle	6	2326/30	
Halle	6	2341/31	
Halle	6	2342/31	
Halle	6	2353/31	
Halle	6	2354/31	
Halle	6	2380/32	Teilfläche
Halle	6	2381/32	Teilfläche
Halle	6	2382/32	Teilfläche
Halle	6	2471/30	
Halle	6	2570/27	Teilfläche
Halle	6	2773/30	
Halle	6	2777/30	
Halle	6	2901/30	
Halle	6	2902/30	
Halle	6	3020/32	

Erstellt durch  
Stadt Halle (Saale)  
FB Vermessung und Geodaten

ALK-Stand Juli 2003