



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2004/04096**
Datum: 04.05.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	20.04.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	11.05.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.05.2004	öffentlich Entscheidung

Betreff: Erhaltungssatzung Nr. 56 Wohnquartier Am Hang

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 56 für das Wohnquartier Am Hang.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Das Wohnquartier Am Hang stellt in seiner Gesamtheit eine städtebaulich interessante Anlage dar. Zur Stärkung dieser gebietsspezifischen, 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 in Höhe von bis zu 22% des Investvolumens erzielen.

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.

Das Wohnquartier Am Hang stellt in seiner Gesamtheit eine städtebaulich interessante Anlage dar, die aufgrund der geschlossenen, das Gebiet prägenden baulichen Struktur besonders erhaltenswert ist.

Die zum Ende der 30er Jahre entstandene Wohnanlage definiert sich durch eine Bebauung mit Gebäudeeinheiten von 2 Segmenten, die durch eine hufeisenartige Erschließungsstraße erschlossen wird. Die vollständig erhaltene Anlage besteht aus zweigeschossigen Putzbauten mit Walmdächern. Die Bebauung ist durch eine einfache Gestaltung geprägt und repräsentiert damit die Entstehungszeit. Der geschlossene Charakter der Anlage, welcher durch die Straßenführung gesteigert wird, ist bis heute erhalten. Die Siedlung vermittelt den Eindruck einer über Jahre gewachsenen Gemeinschaft.

Durch den Beschluss werden keine Belange berührt, die eine Kinderfreundlichkeitsprüfung erfordern.

Satzung der Stadt Halle (Saale)
über die Erhaltung des Wohnquartiers Am Hang
(Erhaltungssatzung Nr. 56)



Luftbildaufnahme von 2003, Stadt Halle (Saale), FB Vermessung und Geodaten

**Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Wohnquartiers Am Hang
(Erhaltungssatzung Nr. 56)**

Inhaltsverzeichnis

1. Sachdarstellung
2. Satzung
3. Begründung

Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Wohnquartiers Am Hang

(Erhaltungssatzung Nr. 56)

Sachdarstellung

Das Wohnquartier Am Hang stellt in seiner Gesamtheit eine städtebaulich interessante Anlage dar. Zur Stärkung dieser gebietsspezifischen, 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 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 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 Wohnquartiers Am Hang

(Erhaltungssatzung Nr. 56)

Aufgrund von § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. S. 568) 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) in der jeweils zuletzt geänderten Fassung beschloss der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 26.05.2004 folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Trotha, Flur 25

41/21, 21/32, 21/37.

Zusätzlich ergibt sich der Geltungsbereich dieser Satzung aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

Aktualisierungsstand der ALK: Januar 2004.

§ 2 Erhaltungsziel

Diese Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 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 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 oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs.1 Nr.4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs.2 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Anlage: Lageplan
Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Wohnquartiers Am Hang
(Erhaltungssatzung Nr. 56)

Begründung zur Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Wohnquartiers Am Hang (Erhaltungssatzung Nr. 56)

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, gebietspezifische Eigenart aufweisen.

Das Wohnquartier Am Hang stellt in seiner Gesamtheit eine städtebaulich interessante Anlage dar, die aufgrund der geschlossenen, das Gebiet prägenden baulichen Struktur besonders erhaltenswert ist.

Die zum Ende der 30er Jahre entstandene Wohnanlage definiert sich durch eine Bebauung mit Gebäudeeinheiten von 2 Segmenten, die durch eine hufeisenartige Erschließungsstraße erschlossen wird. Die vollständig erhaltene Anlage besteht aus zweigeschossigen Putzbauten mit Walmdächern. Die Bebauung ist durch eine einfache Gestaltung geprägt und repräsentiert damit die Entstehungszeit. Der geschlossene Charakter der Anlage, welcher durch die Straßenführung gesteigert wird, ist bis heute erhalten. Die Siedlung vermittelt den Eindruck einer über Jahre gewachsenen Gemeinschaft.