



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00606**  
Datum: 17.04.2020  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.05.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.05.2020	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets der Erweiterten historischen Altstadt auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung Nr. 59)**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets der „Erweiterten historischen Altstadt“ auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt einschließlich des Lageplans mit Umgrenzung des Geltungsbereichs und der Flurstücksliste (Erhaltungssatzung Nr. 59).
2. Die Begründung und der Leitfaden zur Anwendung werden in der vorgelegten Fassung vom 28.01.2020 gebilligt.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

### **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets der „Erweiterten historischen Altstadt“ auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt  
(Erhaltungssatzung Nr. 59)  
**Satzungsbeschluss**

#### **Ausgangssituation**

Die städtebauliche Gestalt der „Erweiterten historischen Altstadt“ ist aus einer mehr als 1000-jährigen Geschichte hervorgegangen. Trotz einiger Kriegszerstörungen, Abbrüche und Erneuerungen mit Plattenbauten sind die historischen städtebaulichen Strukturen noch deutlich erkennbar und es sind beachtliche bauliche Bestände aus verschiedenen Jahrhunderten erhalten.

Ein großer Teil der Gebäude des Gebietes ist als Baudenkmale im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen oder Teil eines Denkmalsbereichs. Dennoch soll für die erweiterte historische Altstadt von Halle (Saale) eine Erhaltungssatzung aufgestellt werden, da das Denkmalschutzgesetz andere Schwerpunkte hat als eine städtebauliche Erhaltungssatzung. Die Erhaltungssatzung setzt die zu erhaltenden baulichen Anlagen in Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur und dient der Bewahrung der städtebaulichen Qualität des Gebietes.

Die Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ (Sanierungssatzung Nr. 1) ist bereits seit 1995 rechtskräftig. Seither wurden zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Bau-, Wohn- und Lebensqualität durchgeführt. Ein Großteil der Gebäude ist heute saniert und zahlreiche öffentliche Plätze, Straßen und Wege wurden grundhaft ausgebaut und neu gestaltet. Es ist ein erhaltenswertes Gebiet mit einzigartigen und besonderen stadtgestalterischen Qualitäten entstanden. Die Stadt Halle (Saale) ist verpflichtet, nach Aufhebung der Sanierungssatzung die erreichten Sanierungsziele nachhaltig zu sichern.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat 2015 beschlossen, dass allen Eigentümern im Sanierungsgebiet die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages angeboten werden soll. Dieses Angebot haben bereits viele Eigentümerinnen und Eigentümer genutzt. Vermehrt wurden danach auch Anträge auf vorzeitige Entlassung aus dem Sanierungsgebiet gestellt. Für diese Grundstücke entfällt schon jetzt der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt.

#### **Ziele und Inhalte**

Für den Bereich der erweiterten historischen Altstadt soll eine Erhaltungssatzung nach §172 (1) BauGB aufgestellt werden, mit dem Ziel, die städtebauliche Eigenart und die Qualität des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten und langfristig zu sichern.

Damit wird ein städtebauliches Steuerungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung geschaffen, indem der Rückbau (Abbruch), die Errichtung, die Nutzungsänderung und die Änderung baulicher Anlagen innerhalb des Satzungsgebietes genehmigungspflichtig sind. Darunter fallen auch Maßnahmen, welche bisher rein bauordnungsrechtlich und denkmalrechtlich betrachtet, genehmigungsfrei sind.

Im Vordergrund der Erhaltungssatzung steht das Bemühen um den Erhalt des städtischen Gesamtbildes. Durch den städtebaulichen Bezug ist es nicht beabsichtigt, die Gebäudesubstanz im Detail zu konservieren, Veränderungen zu blockieren oder auf eine historisierende Neubebauung hinzuwirken. Vielmehr geht es darum, bauliche Anlagen in ihrer Beziehung zur Stadtstruktur und in ihrer stadträumlichen Funktion zu beurteilen und beeinträchtigende Eingriffe in die besondere städtebauliche Gestalt zu verhindern. Es soll eine zeitgemäße bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die den Charakter der erweiterten historischen Altstadt erhält.

Wichtige Ziele sind die langfristige Sicherung des historischen Stadtgrundrisses, der Erhalt und die Revitalisierung der stadträumlich wirksamen Bebauung und die Bewahrung der Kubatur sowie wesentlicher Gestaltungsmerkmale der Gebäude.

Mit der Aufstellung der Erhaltungssatzung sollen auch die positiven, mit hohem Einsatz von Fördermitteln und Privatinvestitionen erreichten Ergebnisse der Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ bei der Aufwertung des Ortsbildes langfristig gesichert werden.

Solange das Sanierungsrecht noch besteht, können beide Satzungen (Sanierungssatzung Nr. 1 und Erhaltungssatzung Nr. 59) dort, wo sich die Geltungsbereiche überschneiden, nebeneinander existieren. In beiden Satzungen geht es um den Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB bzw. § 172 BauGB für Vorhaben wie die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Rückbau. Die Sanierungssatzung ist jedoch inhaltlich weitgehender, weil z. B. auch Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Grundstücksnutzung über die Dauer eines Jahres, die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks oder die Bestellung eines Erbbaurechts sowie sonstige schuldrechtliche Verträge einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Da die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale) sich in Bezug auf den Umgang mit Bausubstanz mit den Genehmigungstatbeständen der Erhaltungssatzung Nr. 59 decken, bedarf es daher, solange das Sanierungsrecht noch besteht, nur eines Antrages nach § 144 BauGB.

Das Gebiet der Erhaltungssatzung ist ein sehr heterogener Bereich, in dem sich unterschiedliche Bauformen und -stile ablesen lassen. Daher wurden zur Beschreibung der erhaltenswerten Bausubstanz im erweiterten Altstadtbereich sieben Typologien gebildet:

- Hauptgeschäftsstraßen und Marktplatz
- Altstadt ring
- Historische Sondergebiete
- Weitere historische Bereiche innerhalb des Altstadt ringes
- Weitere historische Bereiche außerhalb des Altstadt ringes
- Sozialistischer Wohnungsbau
- Neubauten nach 1990.

Als Beurteilungskriterien für den Erhalt und die Zulässigkeitsbeurteilung von Bauvorhaben werden folgende Aspekte des Ortsbilds und der Stadtgestalt in den einzelnen Typologien näher betrachtet: Grundstück/Parzelle, Gebäude/Gebäudekubatur, Fassadengestaltung, Nutzungen, Freiflächen. Maßnahmen, die den vorgenannten Kriterien der jeweiligen Typologie entsprechen, sind genehmigungsfähig.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Stadtviertel Altstadt und weitere angrenzende Teilbereiche der Nördlichen und Südlichen Innenstadt von Halle (Saale). Im Norden werden die Leopoldina, die daran anschließende westliche Bebauung der Großen Wallstraße sowie die Straßenzüge Moritzburg ring, Scharrenstraße und Weidenplan bis Unterberg jeweils mit der südlichen begleitenden Baureihe einbezogen. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Straßenzüge Unterberg, Marthastraße, Kindlebengasse, Schimmelstraße, Gottesackerstraße mit vollständiger Einbeziehung des Stadtgottesackers, dem westlichen Teil der Martinstraße und den Gebäuden am Leipziger Turm bis zum Waisenhaus ring. Im Süden wurde der nördliche Gehweg des Waisenhaus rings sowie der Moritzzwinger einschließlich der nördlich angrenzenden Stellplatzflächen einbezogen. Der Halloren ring bis zur Klausbrücke, die Tuchrähme, An der Hulbe sowie die östliche Uferkante der Saale bilden im weiteren Verlauf die westliche Grenze bis zur Würfelwiese.

### **Familienverträglichkeitsprüfung und Beteiligung der Öffentlichkeit**

Belange der Familienverträglichkeit werden durch die Aufstellung der Erhaltungssatzung nicht berührt. Die Durchführung einer gesonderten Familienverträglichkeitsprüfung ist daher nicht notwendig. Gegenstand der Satzung ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Im Wesentlichen trägt dieser Erhalt zu einer attraktiven Innenstadt und damit auch zum Wohlbefinden seiner Bewohnerinnen und Bewohner bei.

Die Satzung kann unmittelbar durch den Stadtrat beschlossen werden; eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Trägern öffentlicher Belange sieht das Baugesetzbuch nicht vor. Dennoch war es ein Anliegen der Verwaltung, die Bürgerinnen und Bürger über die Inhalte und Ziele der Erhaltungssatzung zu informieren. Daher wurde im Amtsblatt am 02.05.2020 über die Ziele und Inhalte der Erhaltungssatzung informiert und der Entwurf der Satzung sowie die Begründung einschließlich aller Anlagen waren vom 09.05.2020 bis 20.05.2020 über das Internet-Portal der Stadt Halle (Saale) einsehbar.

**Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Erhaltungssatzung Nr. 59

Anlage 2 Begründung zur Satzung und Leitfaden zur Anwendung