

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2004/04464**
Datum: 22.09.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB II Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	21.09.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.10.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.10.2004	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Erhaltungssatzung Nr. 57 Glaucha**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 57 Glaucha nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Begründung:

Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach §172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB

ERHALTUNGSSATZUNG Nr. 57
"GLAUCHA"

Inhaltsverzeichnis

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

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. Hierzu gehört der Bereich Glaucha.

Mit vorliegender Erhaltungssatzung soll der Schutz der städtebaulichen bzw. stadträumlichen Charakteristik eines ausgewählten Gebietes (in diesem Fall Glaucha) mit seinen charakteristischen Straßenzügen und deren jeweiligen Besonderheiten und Einzelelementen wie Straßenverlauf, Platzanlagen und Freiflächenbereiche gewährleistet werden. Insbesondere die derzeit noch weitestgehend vorhandene stadtgestalterische Geschlossenheit und Wirkung der verschiedenen Straßenzüge in dem ausgewählten Gebiet von Glaucha gilt es zu bewahren.

Zur Stärkung dieser gebietsspezifischen, 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.

Der Gesetzgeber hat eine Verlängerung des Investitionszulagengesetzes in Aussicht gestellt.

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 Wohnbaufördermitteln gewährt! Bei der Erarbeitung der Wohnbauförderrichtlinien wurden diese Möglichkeiten berücksichtigt.

Vorrangige Zielsetzung der Erhaltungssatzung ist die Sicherung, der Erhalt und die Revitalisierung der stadträumlich wirksamen, straßenbegleitenden Blockrandbebauung.

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 einschließlich ihrer Seitenflügel. Obwohl die Geltungsbereiche entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen, sind die Hofbebauungen,

sofern es sich nicht um strukturbestimmende Gebäude handelt, vom Erhaltungsziel ausgeschlossen. Hierbei ist jedoch eine Einzelprüfung und –entscheidung je nach Bedeutung des Gebäudes für den jeweiligen Geltungsbereich der Satzung zu treffen.

Bezugnehmend auf die „Stadtentwicklungskonzeption Wohnen“ mit der Zielsetzung der Reduzierung von Wohnraum sind ebenso nachträgliche Verdichtungen über Dach- oder Souterrain- bzw. Kellergeschossausbauten sowie massive und die Wohnungsgrundrisse verfremdende Wohnungsteilungen nicht im Sinne der vorliegenden Satzung. Diese Maßnahmen würden zusätzlich das ohnehin bestehende Problem des ruhenden Verkehrs im Gebiet Glaucha zusätzlich verschärfen. All die o.g. baulichen Maßnahmen und Veränderungen entsprechen daher nicht den Sanierungszielen.

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 Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach §172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB

**ERHALTUNGSSATZUNG Nr. 57
"GLAUCHA"**

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 27.10.2004 folgende Satzung:

**§ 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 der bereits gültigen Erhaltungssatzung Nr. 7 „Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen mit Wohnnutzung“ ausgeschlossen sind.

Zusätzlich ergibt sich der Geltungsbereich dieser Satzung aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist. Aktualisierungsstand der ALK: August 2004

**§ 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 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.

Halle (Saale), 18.01.2005

- Siegel-

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Begründung zur Satzung über die Erhaltung des Gebietes Glaucha

Das stadtplanerische Instrument der Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und 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 die Ausstrahlungswirkung von baulichen Anlagen auf die Umgebung und damit des Erhaltes des individuellen städtebaulichen Gesamtcharakters und Gesamterscheinungsbildes eines Stadt- oder Ortsteiles bzw. Straßenzuges.

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

Der in die Erhaltungssatzung Glaucha einbezogene Geltungsbereich ist ein städtebaulich wertvolles Gebiet mit weitestgehend geschlossenen Straßenzügen mit vorrangiger Wohnnutzung. Teilweise befinden sich in der Erdgeschosszone kleinere Läden bzw. Funktionsunterlagerungen. Im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt ist eine Vielzahl der Gebäude als Einzeldenkmal ausgewiesen.

Die Mehrzahl der Gebäude von Glaucha wurde im Rahmen der südlichen Stadterweiterung Ende des 19. Jahrhunderts errichtet.

Die Geschossigkeit der Wohnhäuser variiert zwischen 2 und 5 Geschossen. Die überwiegende Mehrheit der Gebäude wurde im letzten Viertel des 19. Jh. errichtet. Die teilweise aufwendig gestalteten Fassaden der Gründerzeit zeigen in ihrer Formensprache spätklassizistische und neobarocke Anklänge.

Die teilweise mit Straßenbäumen und sogar mit Vorgärten versehenen Straßen sind in der Regel ruhigere Wohnstraßen. Einige Straßen, wie z. Bsp. die Bertramstraße sind jedoch mit einem hohen Durchgangsverkehr belastet, was sich negativ auf die Investitionsbereitschaft auswirkt.

Momentan ist das durch die Satzung erfasste Gebiet noch weitestgehend geschlossen erhalten. Durch jahrelang fehlende bzw. mangelnde Instandsetzungsmaßnahmen sind jedoch einige Gebäude teilweise stark geschädigt und stehen leer.

Um ein Wegbrechen dieser Straßenraumkanten zu vermeiden und derartig negative und für die Stadtstruktur fatale Entwicklungen zu verhindern, ist es erforderlich, Voraussetzungen zu schaffen, die eine zusätzliche Unterstützung für Investitionswillige gewährleisten.

Mit vorliegender Satzung soll sichergestellt werden, dass Investitionen getätigt werden, und leerstehende und bislang dem Verfall preisgegebene Gebäude gerettet werden können.

Anlage: Übersicht Flurstücksnummern (Tabelle), Lageplan mit Geltungsbereich

Anlagen:

Anlage 2 zur Erhaltungssatzung Nr.57

Flurstücksliste

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Halle	14	1/249	
Halle	14	1/250	
Halle	14	1/264	
Halle	14	1/265	
Halle	14	1/266	
Halle	14	1/267	
Halle	14	1/268	
Halle	14	1/269	
Halle	14	1/270	
Halle	14	1/272	
Halle	14	1/274	Teilfläche
Halle	14	1/275	
Halle	14	1/277	Teilfläche
Halle	14	1/305	Teilfläche
Halle	14	1/307	
Halle	14	1/308	Teilfläche
Halle	14	1/309	
Halle	14	1/311	
Halle	14	1/313	
Halle	14	1/315	Teilfläche
Halle	14	1/496	
Halle	14	1/497	
Halle	14	1/498	
Halle	14	1/499	
Halle	14	1/546	
Halle	14	1/547	
Halle	14	1/717	
Halle	14	31/1	
Halle	14	31/2	
Halle	14	31/3	
Halle	14	31/4	
Halle	14	31/5	
Halle	14	31/6	
Halle	14	31/7	
Halle	14	31/8	
Halle	14	31/9	
Halle	14	31/10	
Halle	14	31/11	
Halle	14	31/12	
Halle	14	31/13	
Halle	14	31/14	
Halle	14	31/15	
Halle	14	31/16	
Halle	14	31/17	
Halle	14	31/18	
Halle	14	31/19	

Halle	14	31/20	
Halle	14	31/21	
Halle	14	31/22	
Halle	14	31/23	
Halle	14	31/24	
Halle	14	31/25	
Halle	14	31/26	
Halle	14	32/4	Teilfläche
Halle	14	44/1	
Halle	14	44/2	
Halle	14	47/1	
Halle	14	47/2	
Halle	14	48/1	
Halle	14	48/2	
Halle	14	48/3	
Halle	14	48/4	
Halle	14	49/1	
Halle	14	49/2	
Halle	14	49/6	
Halle	14	49/7	
Halle	14	52/3	
Halle	14	52/4	
Halle	14	52/5	
Halle	14	52/6	
Halle	14	63/3	
Halle	14	63/4	
Halle	14	63/5	
Halle	14	224/44	
Halle	14	225/44	
Halle	14	226/44	
Halle	14	482/31	
Halle	14	506/63	Teilfläche
Halle	14	540/31	
Halle	14	543/31	
Halle	14	544/31	
Halle	14	554/63	
Halle	14	564/63	
Halle	14	579/63	
Halle	14	580/63	
Halle	14	592/63	
Halle	14	607/48	
Halle	14	613/44	
Halle	14	627/63	
Halle	14	630/63	
Halle	14	631/63	
Halle	14	632/63	
Halle	14	637/31	
Halle	14	665/44	
Halle	14	691/63	
Halle	14	703/63	
Halle	14	707/63	
Halle	14	740/44	
Halle	14	741/44	
Halle	14	747/63	
Halle	14	748/63	
Halle	14	757/63	

Halle	14	762/63
Halle	14	763/63
Halle	14	766/49
Halle	14	779/63
Halle	14	780/63
Halle	14	805/44
Halle	14	812/63
Halle	14	823/44
Halle	14	824/44
Halle	14	826/63
Halle	14	827/63
Halle	14	848/63
Halle	14	874/63
Halle	14	875/63
Halle	14	898/63
Halle	14	907/44
Halle	14	944/44
Halle	14	945/44
Halle	14	946/44
Halle	14	983/63
Halle	14	984/63
Halle	14	990/47
Halle	14	1003/47
Halle	14	1005/47
Halle	14	1015/63
Halle	14	1020/47
Halle	14	1035/47
Halle	14	1046/47
Halle	14	1047/47
Halle	14	1048/47
Halle	14	1054/47
Halle	14	1055/47
Halle	14	1056/47
Halle	14	1057/47
Halle	14	1059/63
Halle	14	1065/47
Halle	14	1070/47
Halle	14	1072/47
Halle	14	1075/47
Halle	14	1079/47
Halle	14	1080/47
Halle	14	1081/47
Halle	14	1108/47
Halle	14	1126/47
Halle	14	1127/47
Halle	14	1128/47
Halle	14	1129/47
Halle	14	1130/47
Halle	14	1135/63
Halle	14	1161/64
Halle	14	1162/64
Halle	14	1173/63
Halle	14	1174/63
Halle	14	1175/63
Halle	14	1177/64
Halle	14	1178/64

Halle	14	1187/53	
Halle	14	1195/53	
Halle	14	1201/53	
Halle	14	1202/53	
Halle	14	1208/64	
Halle	14	1209/64	
Halle	14	1211/63	
Halle	14	1212/63	
Halle	14	1246/63	
Halle	14	1247/63	
Halle	14	1303/60	
Halle	14	1309/60	
Halle	14	1320/60	Teilfläche
Halle	14	1331/60	
Halle	14	1332/60	
Halle	14	1334/60	
Halle	14	1347/31	
Halle	14	1351/64	
Halle	14	1352/60	
Halle	14	1353/60	
Halle	14	1354/60	
Halle	14	1355/60	
Halle	14	1452/64	
Halle	14	1454/64	
Halle	14	1488/60	
Halle	14	1489/60	
Halle	14	1490/60	
Halle	14	1491/60	
Halle	14	1492/44	
Halle	14	1493/44	
Halle	14	1494/44	
Halle	14	1495/44	
Halle	14	1537/32	
Halle	14	1545/32	
Halle	14	1546/32	
Halle	14	1547/32	
Halle	14	1548/32	Teilfläche
Halle	14	1559/31	
Halle	14	1560/31	
Halle	14	1561/44	
Halle	14	1591/63	
Halle	14	1592/63	
Halle	14	1606/44	
Halle	14	1607/44	
Halle	14	1610/44	
Halle	14	1611/44	
Halle	14	1612/44	
Halle	14	1630/63	
Halle	14	1633/63	
Halle	14	1704/52	Teilfläche
Halle	14	3885/1	
Halle	14	3891/1	
Halle	14	3892/1	
Halle	14	4330/1	
Halle	14	5318	
Halle	14	5319	

Halle	14	5320	
Halle	14	5360	
Halle	14	5361	
Halle	14	5658	
Halle	14	5762	Teilfläche
Halle	14	5802	Teilfläche

Erstellt durch
Stadt Halle (Saale)
FB Vermessung und
Geodaten
ALK-Stand: August 2004