Anlage 2

Angepasste und konkretisierte Begründung zur

Erhaltungssatzung Nr. 55 Gartenstadt Gesundbrunnen



Auftraggeber:

Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich II – Stadtentwicklung, Umwelt und Sicherheit
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
Abteilung Stadtplanung und Stadterneuerung

Postanschrift: Marktplatz 1, 06100 Halle (Saale)
Dienstsitz: Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale)

In Zusammenarbeit mit:

GP Planwerk GmbH

Uhlandstraße 97
10715 Berlin
Tel: 030 – 889 163 90
mail@gruppeplanwerk.de
www.gruppeplanwerk.de

7. Oktober 2026

Gender-Hinweis:
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text die männliche Form verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Inhalt

1 Anlass, Ziel und Ablauf der Überprüfung 5

2 Beschreibung des Geltungsbereichs 7

2.1 Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs 7

2.2 Geschichtlicher Hintergrund 8

3 Bestehende rechtliche Rahmenbedingungen 9

3.1 Öffentliches Baurecht 10

3.1.1 Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Beurteilung nach § 34 BauGB 10

3.1.2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt 10

3.1.3 Bestehende bzw. rechtskräftige Erhaltungssatzung Nr. 55 11

3.1.4 Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) 11

3.2 Denkmalrecht 12

3.2.1 Kirche am Gesundbrunnen (Diesterwegstraße 16) 12

3.2.2 Diesterwegschule I (Diesterwegstraße 38) und II (Diesterwegstraße 37) 12

3.2.3 Pestalozzipark 13

3.3 Sonstiges Nebenrecht 14

3.3.1 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt 14

3.3.2 Straßenverkehrs-Ordnung 14

3.4 Niederschlagswasserentsorgung 14

4 Bestandsbeschreibung 16

4.1 Bauträger und Entstehungszeiten 16

4.2 Siedlungsstruktur 17

4.2.1 Denkmalschutz 18

4.2.2 Städtebaulich – bauliche Grundtypologie und Besonderheiten 18

4.3 Nutzungen und Wohnformen 20

4.4 Geschossigkeiten 21

4.5 Erschließung und ÖPNV 22

4.6 Straßenbild, Straßenraumgliederung und -typologie 23

4.7 Gebäudevorgärten 27

4.7.1 Begrünung und Versiegelungsgrad der Vorgärten 27

4.7.2 Ruhender Verkehr 28

4.8 Teilräumlich individuelle Strukturen 29

4.9 Städtebauliche Eigenart des Gebietes (Stand 2025) 30
4.9.1 Städtebaulich-bauliche Grundtypologie 30
4.9.2 Bautypologie 31
4.9.3 Straßenbild, Straßenraumgliederung und -typologie 32
4.9.4 Übersicht prägender Elemente der Siedlungsstruktur 33

5 Handlungsempfehlungen zur Anwendung der Erhaltungssatzung 34
5.1 Gebäudestruktur, Baufluchten und Anbauten 35
5.1.1 Straßenseitig 35
5.1.2 Rückwärtig 36
5.1.3 Geschossigkeiten 36
5.2 Dächer 36
5.2.1 Dachform 36
5.2.2 Dachausbau, Dachgauben 37
5.2.3 Dacheindeckung / -farbe 37
5.3 Fassaden 38
5.3.1 Fenster- / Türöffnungen 38
5.3.2 Wärmedämmung 38
5.3.3 Materialität 38
5.4 Vorgärten 39
5.4.1 Vorgartengliederung 39
5.4.2 Grünanteil 41
5.4.3 Ruhender Verkehr 42
5.4.4 Einhausungen 42
5.4.5 Einfriedungen 43
5.5 Erneuerbare Energien 43
5.5.1 Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen 43
5.5.2 Wärmepumpen 43
5.5.3 Ladesäulen 44
5.6 Barrierefreiheit 44
5.7 Neben der Erhaltungssatzung zu beachtende Vorschriften 44

Abkürzungsverzeichnis 45

Abbildungsverzeichnis 46

1 Anlass, Ziel und Ablauf der Überprüfung

Die in der Zeit der Weimarer Republik zwischen 1926 und 1931 erbaute Wohnanlage Gesundbrunnen wurde als Gesamtkonzept und unter dem Leitgedanken des Neuen bzw. gemeinnützigen Wohnens und Bauens entwickelt. Das städtebaulich, baulich und freiräumlich überwiegend einheitliche Gestaltkonzept mit einem hohen freiräumlichen Anteil (private Vorgärten und rückwärtige Selbstversorger-Gärten und die öffentliche Parkanlage Pestalozzipark mit Kleingartenzonen) sollte für bestimmte Zielgruppen (Arbeiter und Angestellte) konzipiert werden. Als „Gartenstadt Gesundbrunnen“ war sie für die damalige Zeit beispielgebend und in ihrer zusammenhängenden Größe einmalig für die Stadt Halle (Saale).

Seit der Fertigstellung der Siedlung gab es verschiedene politische und gesellschaftliche Veränderungszeiträume (Zeit des Nationalsozialismus, DDR-Zeit, Wendezeit der 1990er Jahre), die durch das jeweilige Planungsrecht oder entsprechende Eigentums- und Nutzerverhältnisse auf das Gebiet bzw. die einzelnen Gebäude Einfluss nahmen. Die Grundstrukturen der Gartenstadt sind bis heute überwiegend erhalten geblieben, wenngleich durch individuelle Eingriffe der Eigentümer – insbesondere nach der Wende in den 1990er Jahren – unterschiedliche bauliche und gestalterische Abweichungen vorgenommen wurden.

Um die besondere Identität der „Gartenstadt Gesundbrunnen“ zu bewahren, wurde im Februar 2004 die „Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt - Gartenstadt Gesundbrunnen - Erhaltungssatzung Nr. 55“ aufgestellt.

Seitdem entwickelten sich die aktuellen Anforderungen und individuellen Bedarfe an Gebäude, bauliche Anlagen sowie private und öffentliche Grünräume stetig weiter. Hinzu kommen veränderte Nutzungsansprüche an die Vorgärten, die mit Fragen des Versiegelungsgrades, der Entwässerungsmöglichkeiten, des Grünflächenanteils sowie der Verschattung verbunden sind.

Mit Beschluss des Stadtrates im Mai 2024 erhielt die Stadtverwaltung den Auftrag, die bestehende Erhaltungssatzung Nr. 55 für die Gartenstadt Gesundbrunnen zu überprüfen und zu untersuchen, inwieweit unter Beibehaltung des Erhaltungsziels Anpassungen möglich sind.

Schwerpunktthemen sind dabei insbesondere:

- Erfordernisse in der Gebäudesanierung / der energetischen Gebäudeertüchtigung
- energetische Anforderungen (PV / Solarthermieanlagen, Wärmepumpen, Abluftanlagen, Wärmedämmung, Heizanlagen)
- Brandschutztechnische Anforderungen
- neue Wohnstandards, ggf. Erweiterungsmöglichkeiten / Vergrößerung der Wohnfläche
- Nutzung und Gestaltung der privaten Vorgärten (Müllstandorte, Abstellbedarfe, E-Lademöglichkeiten, Begrünung / Versiegelungsgrad, Einfriedungen etc.) und der rückwärtigen Privatgärten
- öffentlicher Raum (Verkehr und Erschließung, öffentliche Stellplatzangebote, E-Lademöglichkeiten) und öffentliche Grünstrukturen
- Barrierefreiheit
- sowie Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung (Entwässerung / Regenwasser, resilientes Quartier etc.).

Für die Überprüfung und Aktualisierung wurde die bestehende Satzung evaluiert und geprüft, ob bzw. welche Regelungen sich bewährt haben bzw. ob sie eingehalten worden sind und wo ggf. Fehlentwicklungen wie ungenehmigte Nutzungen oder Überformungen (z.B. Versiegelungen, Stellplätze in Vorgärten), Um- oder Einbauten stattgefunden haben. Dafür war es erforderlich die Entwicklung im Gebiet flächendeckend (grob) mit den Regelungen der Satzung abzugleichen und auf dieser Grundlage die bisherige Entwicklung zu bewerten. Die aktive Bürgerinitiative (BI) sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger wurden in den Prozess intensiv einbezogen (u.a. Stadtteilspaziergang und Workshop Fachöffentlichkeit).

Im Ergebnis der Analyse sowie der Abwägung der aktuellen Anforderungen und Herausforderungen werden die unter Punkt 5 formulierten Handlungsempfehlungen als Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Beurteilung und Prüfung städtebaulicher Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung Nr. 55 herangezogen.

Im Zuge der Anpassung der Begründung für die Erhaltungssatzung Nr. 55 an aktuelle Fragestellungen und Herausforderungen wurde vor allem die künftigen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Vorgartens mittels möglicher Flächenaufteilung angepasst. Die Aufteilung der Flächen erfolgt dabei in Form und Angabe prozentualer Anteile für begrünte, teilbefestigte und befestigte Flächen, um die städtebauliche Grundstruktur weiterhin zu erhalten.

Der Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB erstreckt sich auf die Errichtung, den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Maßstab der Prüfung bleibt die Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur.

Unabhängig von der erhaltungsrechtlichen Genehmigung nach § 173 BauGB sind die weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen sind bei den jeweils zuständigen Behörden einzuholen. Die erhaltungsrechtliche Genehmigung ersetzt diese nicht (vgl. § 173 Abs. 1 BauGB).

2 Beschreibung des Geltungsbereichs

2.1 Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die „Gartenstadt Gesundbrunnen“ liegt im Süden, angrenzend an die Innenstadt. Der Geltungsbereich der bestehenden Erhaltungssatzung Nr. 55 für die Gartenstadt Gesundbrunnen umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen dem Leuna-Chemie-Stadion bzw. dem Läuferweg und der Max-Lademann-Straße im Norden, der Paul-Suhr-Straße im Osten, dem Böllberger Weg im Westen und dem Radeweller Weg im Süden (vgl. Abb. 1). Die Pestalozzi-Straße und deren Randbebauung sind ausgenommen.

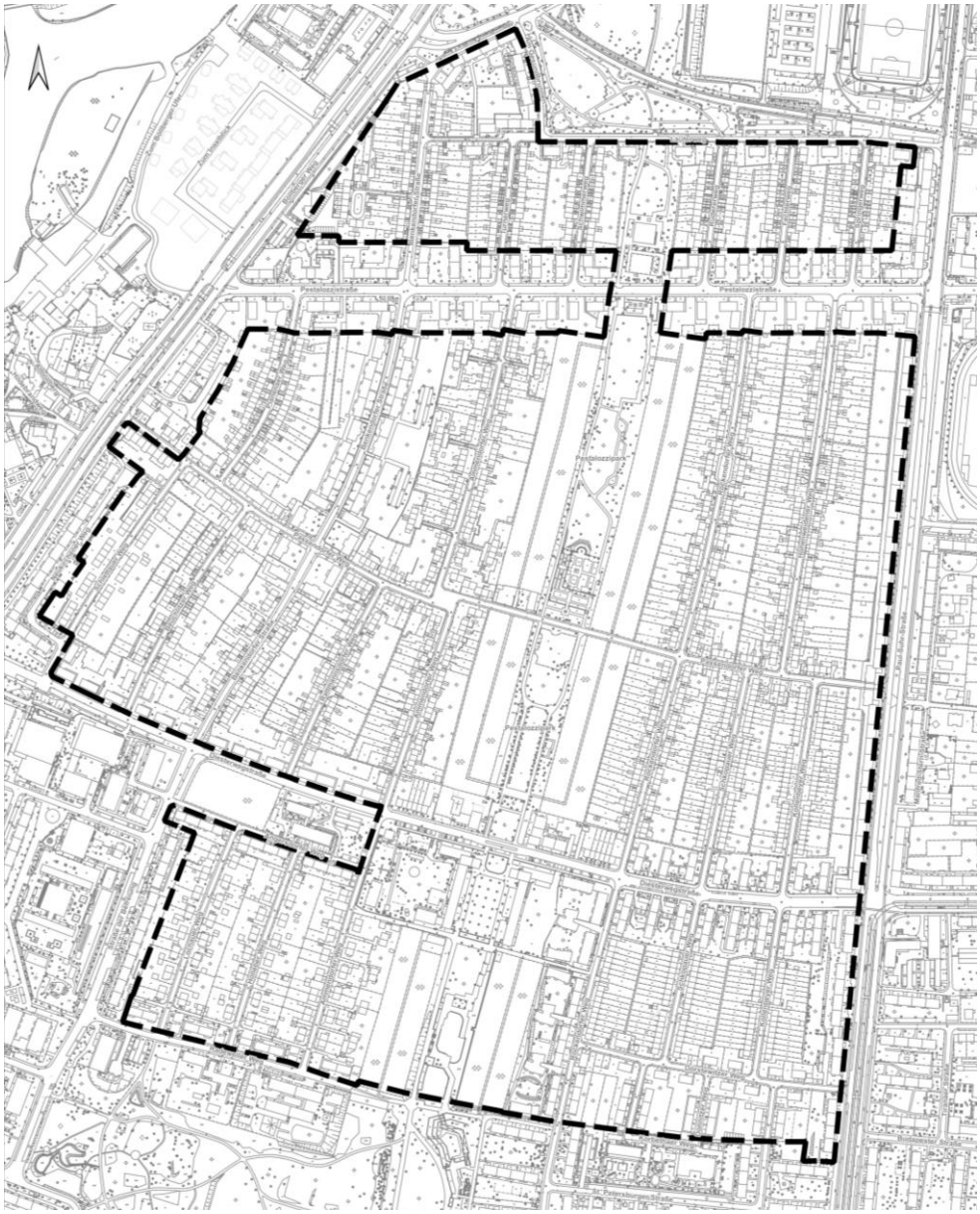


Abb. 1 – Geltungsbereich der bestehenden Erhaltungssatzung Nr. 55 für die Gartenstadt Gesundbrunnen
(© Stadt Halle (Saale) (2025))

2.2 Geschichtlicher Hintergrund

Anfang des 20. Jahrhunderts – nach dem ersten Weltkrieg – kam es in vielen deutschen Städten zu starken Bevölkerungszuwächsen. Wohnungsnot sowie schlechte und gesundheitsschädliche Wohnverhältnisse waren die Folge und wurden durch Spekulationen auf dem Bau- und Wohnungsmarkt noch verschärft. Allein in Halle (Saale) waren zu dieser Zeit etwa 12.000 Menschen auf der Suche nach Wohnraum.

Mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraum und gesunde Lebensverhältnisse zu schaffen, übernahm nach 1918 der Staat zunehmend Verantwortung für die Wohnraumversorgung. Als Gegenmodell zur privatwirtschaftlichen Bauspekulation mit dichten Bebauungen von Arbeiter- und Mietshauskasernen entstanden im Zuge des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Weimarer Republik neue groß angelegte Siedlungs- und Wohnprojekte. Diese entstanden häufig als neue Vorstädte am Rande der Innenstädte und waren meist in öffentlichem, kommunalem oder genossenschaftlichem Eigentum.

Auch in der Stadt Halle (Saale) entstanden in diesem Zuge verschiedene neue Siedlungen im Sinne des Gartenstadtgedankens (z.B. Süd, Gesundbrunnen, Wohnanlagen am Johannesplatz oder das Lutherviertel).



Abb. 2– Gegenüberstellung des Bebauungsplans von 1927 *(Küpperbusch (2010): S. 197)* ***und der heutigen Siedlungsstruktur*** *(Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024).*

Die Gartenstadt Gesundbrunnen wurde auf Grundlage einer Gesamtkonzeption und dem Leitbild des „Neuen Bauens“ folgend zwischen 1926 und 1931 im Süden der Stadt Halle (Saale) erbaut. Zu dieser Zeit galten als Leitprinzipien für den neuen Siedlungsbau die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nach dem Motto „Licht, Luft und Sonne“.

Um bezahlbaren Wohnraum mit hohem Grünanteil und gemeinnützigen Freiflächen anbieten zu können, musste das Gesamtkonzept den Zielen der Rationalität und Typisierung sowohl für den „privaten“ als auch für den öffentlichen Raum folgen.[1]

Entsprechend ist (bis heute) die planmäßig gestaltete Siedlungsstruktur, insbesondere geprägt durch ein klares Erschließungssystem mit einer zentral liegenden, öffentlichen „Volksparkanlage“ (sog. Pestalozzi-Park). Durch die rasterähnlich angelegten Erschließungsstraßen entstanden blockähnliche Baufelder die wiederum durch schmale, langgezogene Flurstücke untergliedert wurden. Es entstanden etwa 1.100 Einfamilienhäuser als Reihen- oder Doppelhäuser sowie ca. 150 Mehrfamilienhäuser. Die Bebauungen wurden entlang der Straßen ausgerichtet. Dem Gartenstadtgedanken folgend, wurde jedem Haus ein Vorgarten vorgelagert. Die Gebäude erhielten rückseitig angebaute Nebenanlagen. Die tiefen, rückwärtig aneinander grenzenden Gartenbereiche (sog. Selbstversorger-Grundstücke) erzeugten so große unbebaute Innenbereiche, die als Gärten und Wirtschaftsflächen u.a. zum Nahrungsmittelanbau und zur Tierhaltung genutzt wurden.

Trotz des hohen Angebotes an Häusern und Wohnungen, war die Bebauungsdichte entsprechend dieses Siedlungsprinzips vergleichsweise gering und die Belichtungsverhältnisse hoch.

Im Laufe der Zeit veränderten sich Bedarfe, Ansprüche und Nutzungen. Auch wenn durch Eingriffe der Privateigentümer sowie der Wohnungsgesellschaften bzw. –genossenschaften eine gestalterische Individualisierung von Gebäuden und Grundstücksnutzungen stattgefunden hat, sind die städtebauliche Eigenart des Gebietes und die baulichen Grundstrukturen der Gartenstadt doch bis heute überwiegend erhalten geblieben (vgl. Kapitel 4.9 Städtebauliche Eigenart des Gebietes (Stand 2025).

3 Bestehende rechtliche Rahmenbedingungen

Die rechtlichen Grundlagen für die Planung und Beurteilung von Bauvorhaben ergeben sich aus den verschiedenen anzuwendenden Ebenen des öffentlichen Baurechts (Planungs- und Bauordnungsrecht) sowie der aktuellen Genehmigungssituation.

Auf Bundesebene gilt das einheitliche Planungsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB), das grundlegende Regelungen zur Bauleitplanung und zur städtebaulichen Entwicklung vorgibt. Unter dem bundeseinheitlichen Planungsrecht besteht das Bauordnungsrecht, welches länderspezifisch in den jeweiligen Landesbauordnungen – hier in der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) – geregelt wird.

Darüber hinaus sind weitere landesrechtliche oder städtische Satzungen und Verordnungen zu berücksichtigen, wie die Erhaltungssatzung Nr. 55 für die Gartenstadt Gesundbrunnen.

Das Zusammenwirken bzw. Abwägen dieser unterschiedlichen Rechtsgrundlagen bildet den Rahmen für die städtebauliche bzw. bauliche Entwicklung und dient als Maßstab für die Beurteilung konkreter Bauvorhaben.

Darüber hinaus bleibt die Einhaltung sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften unberührt.

[1] Vgl. Küpperbusch, Kerstin (2010): Von der Mietskaserne zur Gartenvorstadt. Siedlungs- und sozialer Wohnungsbau während der Weimarer Republik in Halle. mdv Mitteldeutscher Verlag GmbH, Halle (Saale).

Dabei gilt es die aktuelle Genehmigungssituation insofern zu berücksichtigen, als bereits genehmigte Vorhaben Bestandsschutz genießen. Das Vorliegen entsprechender Baugenehmigungen bzw. anderer Bestandsschutz vermittelnder Unterlagen ist im Einzelfall zu prüfen bzw. nachzuweisen.

Für die betroffene Erhaltungssatzung Nr. 55 erstreckt sich der Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf die Errichtung, den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Unabhängig von der erhaltungsrechtlichen Genehmigung nach § 173 BauGB sind die weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen sind bei den jeweils zuständigen Behörden einzuholen; die erhaltungsrechtliche Genehmigung ersetzt diese nicht (vgl. § 173 Abs. 1 BauGB).

3.1 Öffentliches Baurecht

3.1.1 Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Beurteilung nach § 34 BauGB

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 55 Gartenstadt Gesundbrunnen sind weder rechtskräftige noch in Aufstellung befindliche Bebauungspläne vorhanden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist dementsprechend nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) zu beurteilen.

3.1.2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt regelt die Anforderungen, die bei Bauvorhaben zu beachten sind. Dazu gehören u. a. Vorgaben zu Brandschutz, Barrierefreiheit, Abstandsflächen, Zufahrten, Erschließung und der nicht überbauten Fläche der bebauten Grundstücke

Nach § 60 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) werden bestimmte Bauvorhaben oder bauliche Anlagen als verfahrensfrei eingestuft. Dies bedeutet, dass dafür kein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

Ungeachtet der Verfahrensfreiheit sind jedoch sämtliche einschlägigen materiell-rechtlichen Anforderungen einzuhalten. Dies umfasst insbesondere die Vorgaben aus Erhaltungssatzungen, dem allgemeinen Bauplanungsrecht sowie dem Bauordnungsrecht.

Darüber hinaus bleibt die Einhaltung sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften unberührt. Insbesondere sind die Anforderungen des Denkmalschutzrechts, des Natur- und Immissionsschutzrechts sowie gegebenenfalls nachbarrechtliche Belange zu beachten. Die Verantwortung für die rechtmäßige Ausführung des Vorhabens trägt die Bauherrin bzw. der Bauherr.

Alle Vorhaben, die im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegen und ungeachtet der bauordnungsrechtlichen Verfahrensfreiheit bedürfen einer gesonderten erhaltungsrechtlichen Genehmigung, siehe Pkt. 3.1.3

3.1.3 Bestehende bzw. rechtskräftige Erhaltungssatzung Nr. 55

Mit Beschluss der „Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt Gartenstadt Gesundbrunnen Erhaltungssatzung Nr. 55“ durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) trat am 28.01.2004 die Erhaltungssatzung in Kraft.

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann eine Gemeinde durch eine Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Auch die Errichtung baulicher Anlagen bedarf der Genehmigung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB dient die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes dem Schutz von Ortsbild, Stadtgestalt und Landschaftsbild sowie dem Schutz einer Gesamtheit von Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

Das Instrument der Erhaltungssatzung ist Teil des bestehenden Bau- und Planungsrechts. Selbst wenn beispielsweise nach § 34 BauGB eine Nachverdichtung im Innenbereich möglich wäre, kann die Erhaltungssatzung dem entgegenstehen. Auch bei Vorhaben, die gemäß § 60 BauO LSA genehmigungsfrei sind, sind die Grundsätze der Erhaltungssatzung einzuhalten. Auch wenn Bauvorhaben keiner bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, ist eine erhaltungsrechtliche Genehmigung erforderlich.

Der Erhaltungssatzung Nr. 55 wurde im Jahr 2004 ein kurzer Begründungstext beigefügt. Wie unter Punkt 1 dargelegt, ist zwischenzeitlich eine Überprüfung erfolgt. Im Ergebnis dieser Überprüfung hat sich gezeigt, dass eine Überarbeitung und Konkretisierung der Begründung erforderlich sind, um sie an aktuelle sowie zukünftige Entwicklungen und Rahmenbedingungen anzupassen sowie ihre Anwendbarkeit in der Genehmigungspraxis zu verbessern und zu präzisieren.

Es wurden insbesondere die Nutzungsanforderungen innerhalb des Vorgartens geprüft und die Begründung dahingehend angepasst. In den Vorgärten wird eine Aufteilung der Flächen in Form prozentualer Anteile für begrünte, teilbefestigte und befestigte Flächen angegeben. Die städtebauliche Grundstruktur und der Zweck der Erhaltungssatzung, vor allem für die bauliche Struktur werden bleiben bestehen.

Der Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB erstreckt sich auf die Errichtung, den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Die vorgenommenen Anpassungen dienen somit der inhaltlichen Klarstellung, der Systematisierung und Fortentwicklung der Begründung unter Beibehaltung des Erhaltungszieles. Insbesondere bleiben der städtebauliche Charakter sowie das Ziel des Gesamterhalts der städtebaulichen Struktur unverändert bestehen.

3.1.4 Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale)

Die Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) regelt die Anforderungen an die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder bei Neubauten sowie die Möglichkeit der Ablösung dieser Verpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrags. Die aktuelle Fassung stammt vom 20. Dezember 2023 und gilt für das gesamte Stadtgebiet.

3.2 Denkmalrecht

Erforderliche denkmalrechtliche Genehmigungen sind bei der Abteilung Denkmalschutz der Stadt Halle (Saale) einzuholen.

3.2.1 Kirche am Gesundbrunnen (Diesterwegstraße 16)

Die *„Kirche am Gesundbrunnen“* in der Diesterwegstraße 16 ist unter der Nummer 09411573 als Baudenkmal in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

Ursprünglich war zur Aufwertung des Siedlungszentrums, in Verbindung mit weiteren öffentlichen Einrichtungen, eine Kirche mit großzügiger Platzanlage geplant.



Abb. 3 – Kirche am Gesundbrunnen (GP Planwerk GmbH)

Die verantwortliche Diözese hatte dafür auch bereits einen Wettbewerb durchgeführt, aus dem Bruno Föhre als Sieger hervorging. Die ursprünglichen Planungen mussten jedoch bald fallen gelassen werden und es entstand in den Jahren 1932 / 33 „nur“ der heute unter Denkmalschutz stehende zweigeschossige Klinkerbau als Gemeindehaus mit Kirchensaal.[2]

3.2.2 Diesterwegschule I (Diesterwegstraße 38) und II (Diesterwegstraße 37)

Die *„Diesterwegschule I“* (heute: Grundschule Diesterweg) in der Diesterwegstraße 38 ist unter der Nummer 09411574 als Baudenkmal in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen. Auch die *„Diesterwegschule II, POS Adolf Reichwein, Adolf-Reichwein-Gymnasium“* (heute: Wohnen und Geschäftsräume der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft (GWG) „Eigene Scholle“) in der Diesterwegstraße 37 ist als Baudenkmal eingetragen (Objektnummer: 09411571).



***Abb. 4 – Diesterwegschule I** (Foto links) **und Diesterwegschule II** (Foto rechts) (GP Planwerk GmbH)*

[2] Vgl. Küpperbusch, Kerstin (2010): S. 248f.

Gemeinsam bilden die Gebäude ein bemerkenswertes geschichtliches sowie städtebauliches Ensemble. Als Doppelanlage geplant, sollten die beiden Schulgebäude spiegelbildlich zueinander angeordnet werden und stadträumlich einen mittig liegenden öffentlichen Platz fassen. Aufgrund finanzieller Schwierigkeiten wurde von der geplanten Doppelanlage jedoch 1929 / 30 nur das westliche Schulgebäude (Diesterwegschule I) realisiert. *„Der Entwurf richtete sich nach den neuesten pädagogischen und architektonischen Erkenntnissen der Zeit. So zeigten sich […] an dem kubischen Flachbau deutlich die Einflüsse des Neuen Bauens. Der Ruf nach „Licht und Luft" galt ebenso für die Schule wie für den Bau der Häuser und Wohnungen in der Vorstadt, wodurch die Diesterwegschule I wohl zu dem qualitativ hochwertigsten Gebäude aus der Zeit der Weimarer Republik in Halle (Saale)wurde.“*[3]

Die zweite, östliche „Diesterwegschule II“ wurde schließlich erst 1938 errichtet. Dabei passte man *„das Äußere […] den neuen politischen Gegebenheiten an, die anstelle des Neuen Bauens den Heimatstil für zweckdienlicher hielten. Dadurch wurde das ursprünglich als identisches Spiegelbild geplante Gebäude nun bewusst zum konträren Gegenstück.“*[4] [5] Die Diesterwegschule II wurde 2014 durch die GWG „Eigene Scholle“ für Wohnzwecke umgenutzt.

3.2.3 Pestalozzipark

Der „Pestalozzipark“ im nördlichen Abschnitt zwischen Läuferweg und Diesterwegstraße ist unter der Nummer 09496983 als Baudenkmal in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen. Der Park wurde vom Gartenarchitekten Frank Mergel in Zusammenhang mit dem Bau der Gartenstadt Gesundbrunnen geplant.





Abb. 5 – Pestalozzipark *(GP Planwerk GmbH)*

[3] Küpperbusch, Kerstin (2010): S. 248f.
[4] Küpperbusch, Kerstin (2010): S. 249.
[5] Vgl. Küpperbusch, Kerstin (2010): S. 248f.

3.3 Sonstiges Nebenrecht

3.3.1 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt

Das Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 6. Juli 1993 regelt die rechtlichen Rahmenbedingungen für öffentliche Straßen im Land. Es wurde zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2026 (GVBL.LSA S.63) geändert.

Gemäß StrG LSA ist sicherzustellen, dass der Straßenverkehr ohne unnötige Hindernisse und Gefahren ablaufen kann, wobei der „fließende Verkehr Vorrang vor dem ruhenden Verkehr [hat], soweit sich aus der Widmung der Straße und den Vorschriften des Straßenverkehrsrechts nichts anderes ergibt." (§ 14 StrG LSA)

Das Gesetz regelt u.a. den Anbau an Straßen, einschließlich baulicher Anlagen und Bepflanzungen und bildet die rechtliche Grundlage für die Errichtung, Änderung oder den Rückbau von Grundstückszufahrten.

Der Antrag auf Herstellung einer Gehwegüberfahrt ist beim zuständigen Straßenbaulastträger zu stellen. Zuständig ist der Fachbereich Tiefbau der Stadt Halle (Saale), Am Stadion 5, 06122 Halle (Saale).

3.3.2 Straßenverkehrs-Ordnung

Die Straßenverkehrsordnung (StVO) regelt das Verhalten aller Verkehrsteilnehmer im Straßenverkehr. Ihr Zweck ist es, Sicherheit, Ordnung und Rücksichtnahme im Verkehr zu gewährleisten. Gemäß StVO ist die Verkehrssicherheit grundsätzlich einzuhalten.

Gemäß § 1 StVO muss man sich so verhalten, dass kein anderer geschädigt, gefährdet oder mehr als unvermeidbar behindert oder belästigt wird. Im § 2 StVO wird geregelt, wie Fahrbahnen zu benutzen sind. D.h. Fahrzeuge müssen grundsätzlich auf der Fahrbahn fahren. Bereiche wie Gehwege oder andere nicht dafür vorgesehene Flächen dürfen normalerweise nicht benutzt werden. Eine Überfahrt (z. B. Grundstückszufahrt, Tankstellenausfahrt oder abgesenkter Bordstein) ist dabei eine Ausnahme bzw. dient nur dem Überqueren, nicht dem dauerhaften Fahren. Regeln dazu finden sich ergänzend auch in § 10 StVO (Einfahren und Anfahren).

3.4 Niederschlagswasserentsorgung

Die Stadt Halle (Saale) ist im Stadtgebiet abwasserbeseitigungspflichtig i.S.d. § 56 WHG. Für die Beseitigung von Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken ist gemäß § 78a Abs.2 WG LSA anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage oder deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Für das von der Ausschlusssatzung betroffene Gebiet wird ausdrücklich keine Benutzung der öffentlichen Abwasseranlage vorgeschrieben. Insofern sind die Eigentümer der anliegenden Privatgrundstücke für die Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet, soweit eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht zu befürchten ist.

Die Niederschlagswasserentsorgung hat gemäß § 55 Abs.2 WHG unter Berücksichtigung der anliegenden Mischwasserkanalisation über eine Versickerung auf den privaten Grundstücken zu erfolgen, soweit keine wasserrechtlichen noch sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die erforderliche Nachweisführung darüber obliegt dem Grundstückseigentümer. Insofern eine Versickerung hiernach möglich ist, ist gleichfalls eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit durch die Niederschlagswasserentsorgung auszuschließen.

Ist nachweislich die Entsorgung des Niederschlagswassers auf einem Privatgrundstück durch Versickerung i.S. des § 55 Abs.2 WHG nicht möglich, ist die Niederschlagswassereinleitung über die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage unter besonderen Auflagen möglich. Insbesondere wäre der Niederschlagswasserabfluss auf ein geringes Maß zu begrenzen. Die für die Niederschlagsentwässerung zuständige Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH prüft in dem Fall den zulässigen Umfang der Einleitung auf Basis der Kanalnetzkapazität sowie der derzeitig an das Kanalnetz angeschlossenen Flächen und legt eine Drosselvorgabe für das Grundstück fest.

Diese Regelung gilt für jegliche Art von zusätzlicher Versiegelung auf den privaten Grundstücken im von der Ausschlusssatzung betroffenen Gebiet.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Bauträger und Entstehungszeiten

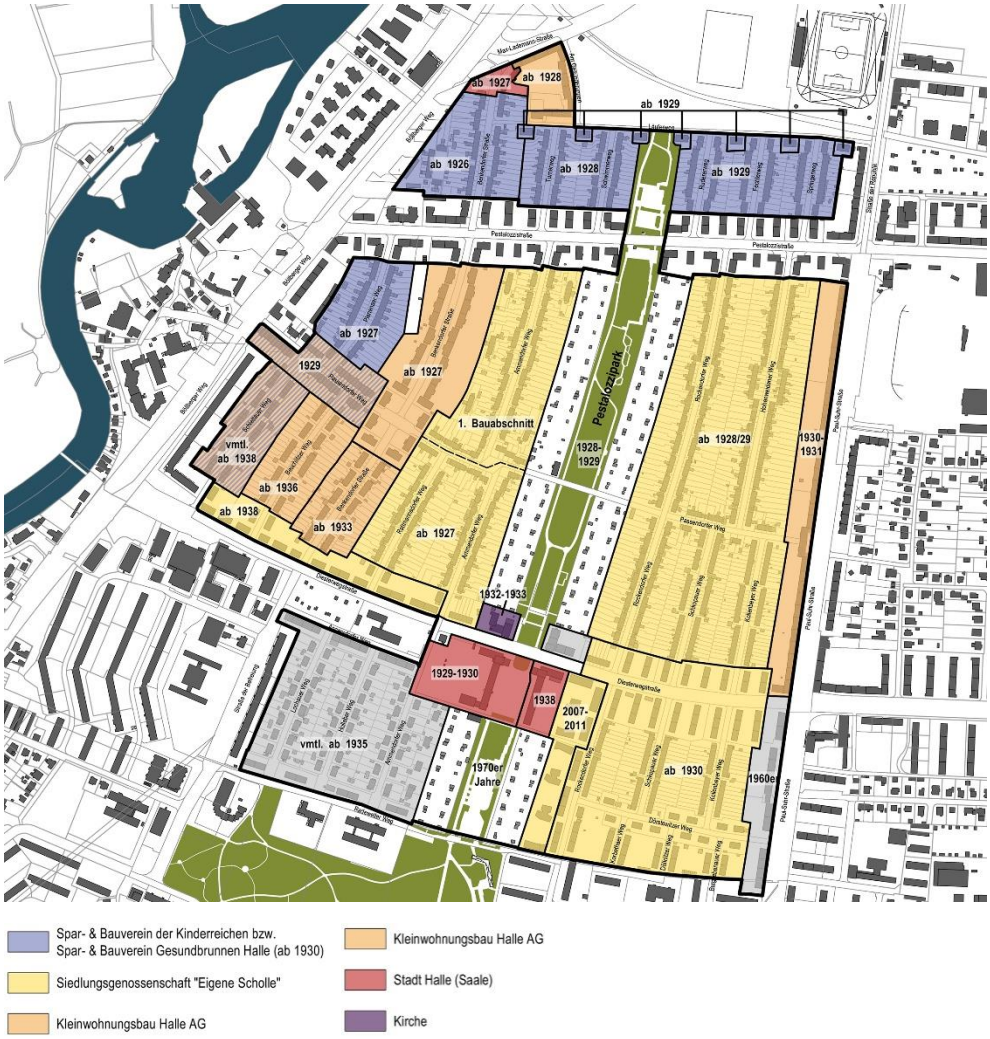


Abb. 6 – Bauträger und Entstehungszeiten *(Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024)*

Die Gartenstadt Gesundbrunnen entstand ab etwa 1927 auf Grundlage eines übergeordneten Gesamtkonzepts, wurde jedoch schrittweise und abschnittsweise durch verschiedene Bauträger realisiert.

Die Entwicklung begann im Nordwesten, im Bereich Böllberger Weg / Max-Lademann-Straße. Als Initialprojekt schuf die Kommune mit dem Torgebäude an der Benkendorfer Straße einen städtebaulich prägnanten Quartierseingang bzw. –auftakt. Auch der öffentliche Pestalozzipark ist bereits in einer frühen Entwicklungsphase, um 1928 – 1929, entstanden.

Im Anschluss erfolgte eine sukzessive Weiterentwicklung nach Süden und Südosten. Dabei kam es – abhängig von der Verfügbarkeit der Flächen und den jeweiligen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – zu Abweichungen vom ursprünglichen Konzept, insbesondere im Bereich der Diesterwegstraße und der öffentlichen Gebäude im Quartierszentrum.

Der überwiegende Teil der Gartenstadt wurde durch die Siedlungsgenossenschaft „Eigene Scholle“ realisiert. Daneben spielten auch der Spar- und Bauverein der Kinderreichen (ab 1930: „Spar- und Bauverein Gesundbrunnen Halle“) sowie die Kleinwohnungsbau Halle (Saale)AG eine wichtige Rolle in der Entwicklung des Quartiers. Die Schulgebäude im Bereich Diesterwegstraße / Pestalozzipark wurden von der Stadt Halle (Saale)und die Kirche vermutlich von der verantwortlichen Diözese errichtet.

4.2 Siedlungsstruktur

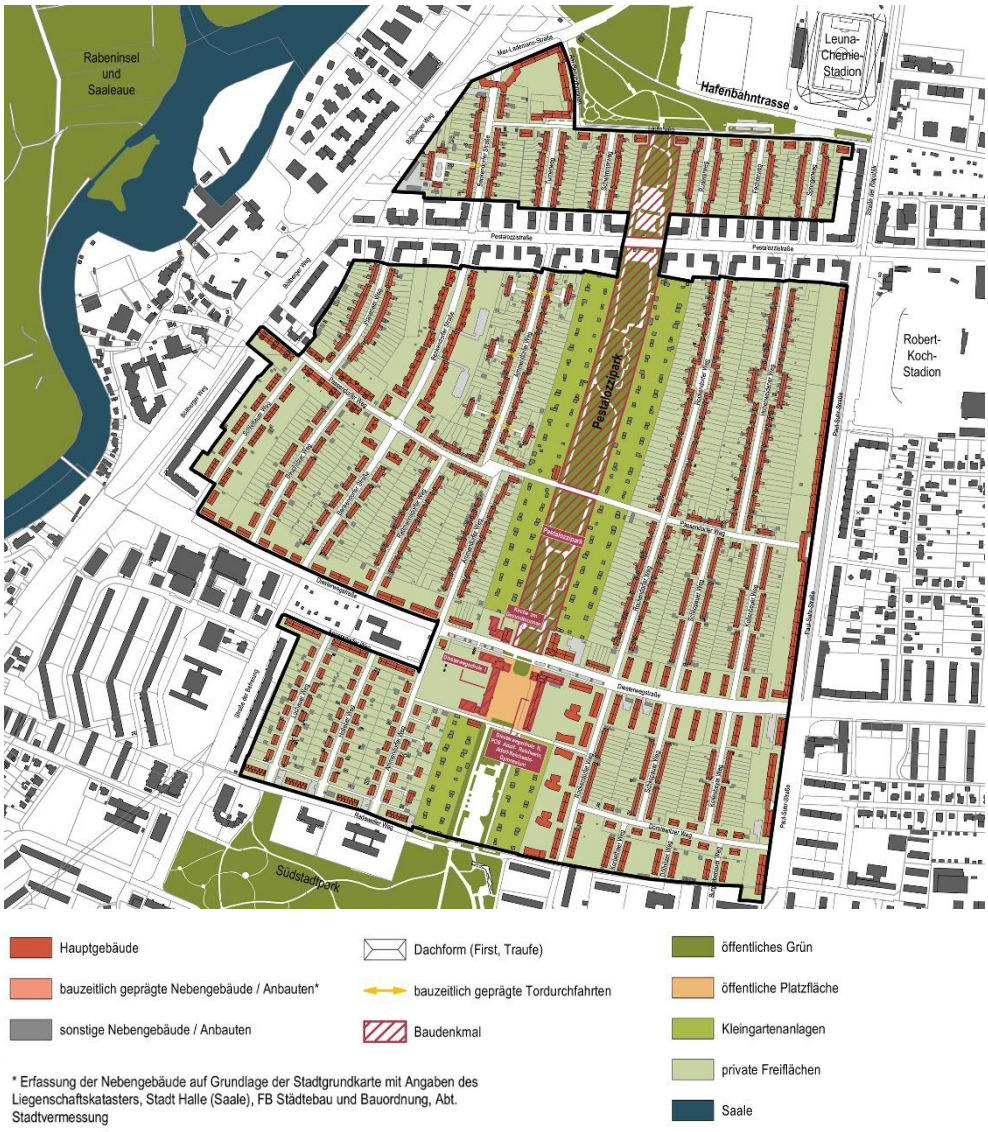


Abb. 7 – Siedlungsstruktur *(Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVerm-Geo ST, 08/2024)*

Siedlungsstrukturell wird die Gartenstadt zunächst durch den mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Pestalozzipark mit angelagerten Kleingartenanlagen sowie durch die in Ost-West-Richtung führende Pestalozzi- und die Diesterwegstraße gegliedert.

Dazwischen befinden sich Wohnquartiere, die nach einem klar gegliederten Straßenraster angeordnet wurden. Die Wohnbebauung ist jeweils straßenseitig angeordnet und überwiegend geprägt durch eine traufständige, 2-geschossige Doppel- bzw. Reihenhausbebauung mit Sattel- bzw. Walmdächern. Insbesondere in den Randbereichen der Siedlung, bspw. entlang der Diesterwegstraße und der Paul-Suhr-Straße, stehen Mehrfamilienhäuser, die sich jedoch typologisch den Reihenhäusern anpassen. Die Bebauungsstruktur basiert auf einheitlichen Bautypen, die jedoch in der Ausgestaltung bereichsweise variieren.

Private Vorgärten erweitern den Straßenraum visuell und trugen ursprünglich zu einem grünen Erscheinungsbild bei. Das stringente Erschließungsraster wird durch teils geschwungene oder versetzte Straßenverläufe, platzartige Kreuzungsbereiche und rückversetzte Bebauungsstrukturen aufgelockert und verleiht den einzelnen Straßenzügen eine eigene Identität.

Die tiefen Parzellen dienten ursprünglich der Selbstversorgung der Bewohner*innen und wurden landwirtschaftlich genutzt. Heutzutage handelt es sich hierbei um Privatgärten mit einem hohen Grünanteil, die häufig – aber nicht immer – auch über rückwärtige Wirtschaftswege zu erreichen sind.

4.2.1 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehen lediglich der Pestalozzipark sowie die beiden (ehemaligen) Schulgebäude und die Kirche am Gesundbrunnen (vgl. dazu 3.2 Denkmalrecht).

4.2.2 Städtebaulich – bauliche Grundtypologie und Besonderheiten

Das Gesamtkonzept folgt einer einheitlichen städtebaulichen Grundtypologie mit Varianzen in den einzelnen Teilbereichen oder Straßenzügen. Charakteristisch sind dabei eine weitgehend homogene Grundstücks- und Parzellenstruktur sowie ein konsistenter Straßenaufbau mit gleichmäßigen Breiten sowie ursprünglich begrünte Vorgärten mit einheitlichen Einfriedungen.



Abb. 8 – Beispielfoto Reihenhausbebauung *(GP Planwerk GmbH)*

Bei den privaten Reihen- und Doppelhäusern zeigt sich eine einheitliche Bauweise: Hausgruppen mit vor- und zurückspringenden Baukörpern sowie straßenseitig einheitlichen Baufluchten. Die Gebäude weisen durchgehend gleiche Geschosszahlen sowie durchlaufende Trauf- und Firsthöhen auf, die insbesondere bei den Reihen- und Doppelhäusern für ein einheitliches Erscheinungsbild sorgen. Die Bautypologie zeichnet sich außerdem durch annähernd gleich breite Häuser sowie einheitliche Dachformen und -neigungen aus. Gemeinsam sind auch das doppelhausähnliche Eingangsprinzip, die regelmäßig gegliederte Fassadengestaltung mit symmetrisch angeordneten Fensteröffnungen sowie die einheitlichen Öffnungsverhältnisse.

Prägend für den Siedlungscharakter sind darüber hinaus bauzeitliche, besondere Bauwerke und städtebauliche Situationen, die bis heute Akzente setzen, Abwechslung und Vielfalt im Ortsbild erzeugen und identitätsstiftenden Charakter besitzen.

Dazu gehören insbesondere:

- Städtebaulich-baulich prägnante **Torgebäude als Quartiers- bzw. Gebietseingänge** im Norden (Böllberger Weg / Max-Lademann-Straße / Benkendorfer Straße) und im Osten (Passendorfer Weg / Paul-Suhr-Straße)
- **Platzaufweitungen und Versätze in der Straßenführung**, insbesondere im Bereich Passendorfer Weg / Benkendorfer Straße, Ammendorfer Weg / Passendorfer Weg und in der Mitte des nördlichen Rockendorfer Wegs, die kleine Akzente setzen
- **Vor- und rückspringende Hausgruppen** in den einzelnen Straßenzügen, die durch eine optische Vergrößerung oder Verengung des Straßenraums ein „aufgelockertes Straßenbild“ (vgl. Küpperbusch 2010: 206) erzeugen
- **Sichtachsen** und Blickbeziehungen
- **Reihenhäuser bzw. Wohnhöfe in 2. Reihe** im nördlichen Ammendorfer Weg, teils mit kleinen platzartigen Anlagen und **eingeschossigen Torgebäuden als Durchgänge bzw. Durchfahrten**



Abb. 9 – Beispiele städtebaulicher Besonderheiten der Siedlungstypologie *(von links nach rechts: Torduchfahrt Wohnhof Benkendorfer Straße, Torgebäude Passendorfer Weg / Paul-Suhr-Straße (2008 und 2024), Torgebäude Benkendorfer Straße (2024), Benkendorfer Straße (2025), Passendorfer Weg / Ammendorfer Weg (2025) (Farbfotos: GP Planwerk GmbH)*

Später entstandene bzw. vom ursprünglichen Siedlungsgedanken abweichende Strukturen und Überformungen stellen Ausnahmefälle dar, die nicht als prägend für die städtebauliche Eigenart des Gebiets zu verstehen sind.

Dazu zählt insbesondere die 2014 entstandene neue Wohnbebauung am südlichen Rockendorfer Weg. Die östliche (ehem.) Diesterwegschule II wurde unlängst durch die GWG „Eigene Scholle“ für Wohnzwecke umgenutzt. In diesem Zuge entstanden im Bereich Diesterwegstraße / Rockendorfer Weg Wohnungsneubauten. Die straßenbegleitenden Gebäude fügen sich städtebaulich ein und orientieren sich dabei hinsichtlich Baukörperstellung und –

ausbildung an den umgebenden Bestandsgebäuden. Die rückwärtigen Wohnungsneubauten nehmen freiere Formen an. Architektonisch heben sich die Neubauten deutlich von der Umgebung ab.

Eine weitere Ausnahme stellen die stark überformten Zeilengebäude im Angersdorfer Weg dar. Sie haben die ursprüngliche städtebauliche Anordnung behalten und bilden einen klaren städtebaulichen Abschluss. Dahingegen wurden die Fassaden mittlerweile sehr stark überformt und an den Stirnseiten entstanden Anbauten mit Staffelgeschossen und Flachdächern, sodass das ursprüngliche Walmdach kaum noch erkennbar ist.

4.3 Nutzungen und Wohnformen



Abb. 10 – Nutzungen und Wohnformen *(Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024)*

Seit ihrer Entstehung diente die Gartenstadt Gesundbrunnen ausschließlich Wohnzwecken. Im Bereich der Quartiersmitte um Schule und Kirche, entlang der Diesterweg- und der Paul-Suhr-Straße sowie vereinzelt im Gebiet wurden Versorgungsangebote bzw. Läden eingeplant, von denen einige heute nicht mehr existieren.

Die Wohngebäude gliedern sich in Mehrfamilienhäuser, die sich in der Regel im Eigentum wohnungswirtschaftlicher Unternehmen befinden, sowie in Doppel- und Reihenhäuser, die seit der Veräußerung in der Nachwendezeit im Einzeleigentum der Bewohnenden sind.

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich überwiegend an den Quartiersrändern bzw. entlang größerer Straßen (Läuferweg, Diesterwegstraße, Paul-Suhr-Straße). Eine Besonderheit bildet die Benkendorfer Straße zwischen Pestalozzistraße und Passendorfer Weg mit ihrer städtebaulich prägnanten Bebauungsstruktur aus Mehrfamilienhäusern.

Die übrigen Straßenzüge sind geprägt durch Reihenhausstrukturen mit unterschiedlich großen Hausgruppen (2 bis 8 Häuser), die bereichsweise teils durch rückversetzte Nebengebäude an den Reihenendhäusern oder Torgebäude mit dahinterliegenden Wohnhöfen verbunden werden.

4.4 Geschossigkeiten



Abb. 11 – Geschossigkeiten der Hauptgebäude *(Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024)*

Die Geschossigkeiten der Hauptgebäude variieren zwischen einem Geschoss zzgl. Dach und vier Geschossen zzgl. Dach. Die Doppelhäuser im südwestlichen Untersuchungsgebiet

sind jeweils eingeschossig mit Dach. Ansonsten sind alle Reihenhäuser und ein Großteil der Mehrfamilienhäuser zweigeschossig mit Dach ausgebildet.

Dreigeschossig mit Dach sind die Mehrfamilienhäuser am nördlichen Quartiersauftakt (Böllberger Weg, Max-Lademann-Straße, Am Gesundbrunnen), im Bereich der Benkendorfer Straße zwischen Pestalozzistraße und Passendorfer Weg sowie die Neubebauung am südlichen Rockendorfer Weg.

Die lange Blockrandbebauung entlang der Paul-Suhr-Straße besteht aus abwechselnd 3- und 4-geschossigen Bauabschnitten.

4.5 Erschließung und ÖPNV

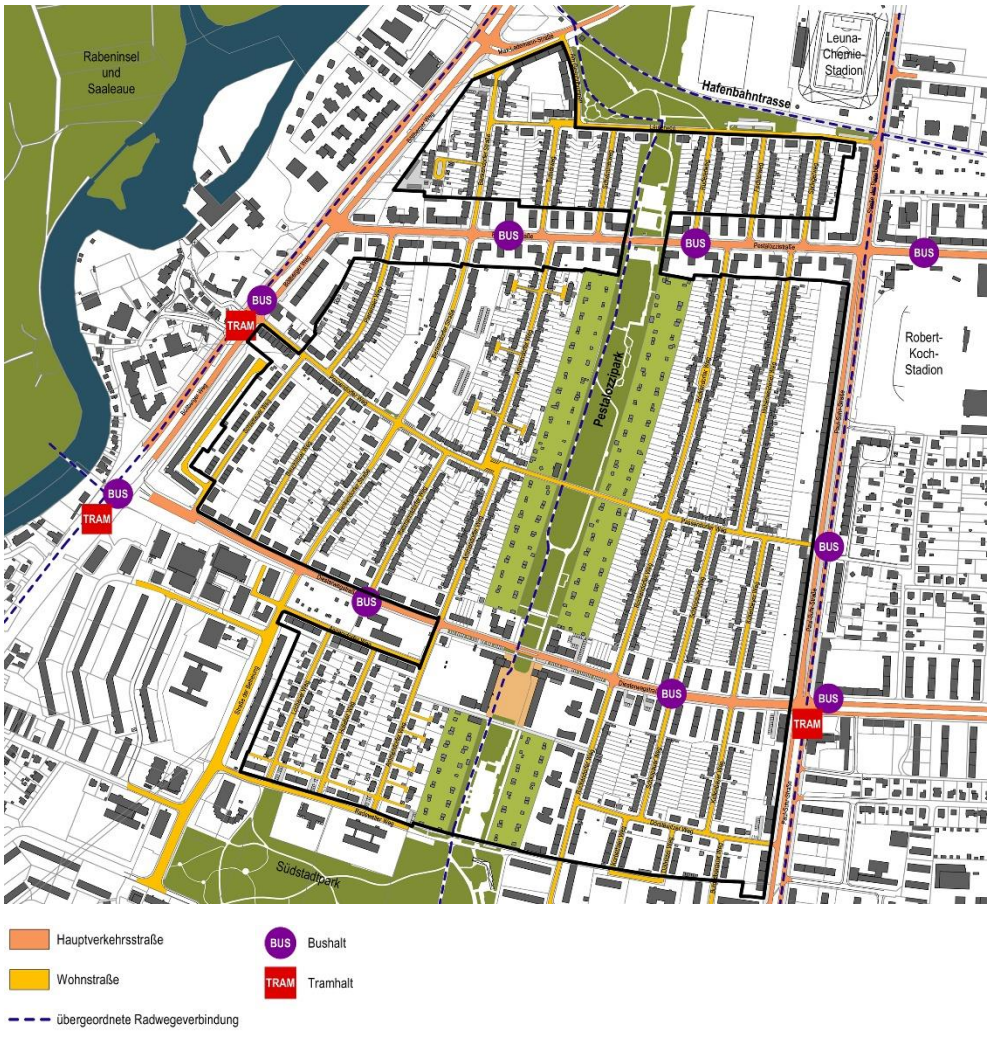


Abb. 12 – Erschließung und ÖPNV *(Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024)*

Die Erschließung der Gartenstadt Gesundbrunnen und Anbindung an die Innenstadt bzw. die Südstadt erfolgt über den Böllberger Weg und die Paul-Suhr-Straße. Diese binden als Hauptverkehrsstraßen an die Pestalozzistraße und die Diesterwegstraße an und erschließen das Quartier. Sie übernehmen auch eine wichtige Funktion hinsichtlich der ÖPNV-An-

bindung der Gartenstadt. Am Böllberger Weg verkehrt die Tramlinie 1, die über den Marktplatz bis in die Südstadt führt und über die Haltepunkte Böllberg (nördlich der Max-Lademann-Straße), Passendorfer Weg und Diesterwegstraße die Gartenstadt anbindet.

An der Kreuzung Diesterwegstraße / Paul-Suhr-Straße befindet sich der Tramhaltepunkt „Paul-Suhr-Straße“. Hier verkehren die Linien 3 und 16, die beide ebenfalls aus Richtung des Marktplatzes kommen. Mit der Tramlinie 2 besteht hier außerdem eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof. Das Tramliniennetz wird durch Busse ergänzt, die an der Pestalozzistraße und der Diesterwegstraße verkehren und halten. Bei den übrigen Straßen im Quartiersinneren handelt es sich um Wohnstraßen.

4.6 Straßenbild, Straßenraumgliederung und -typologie

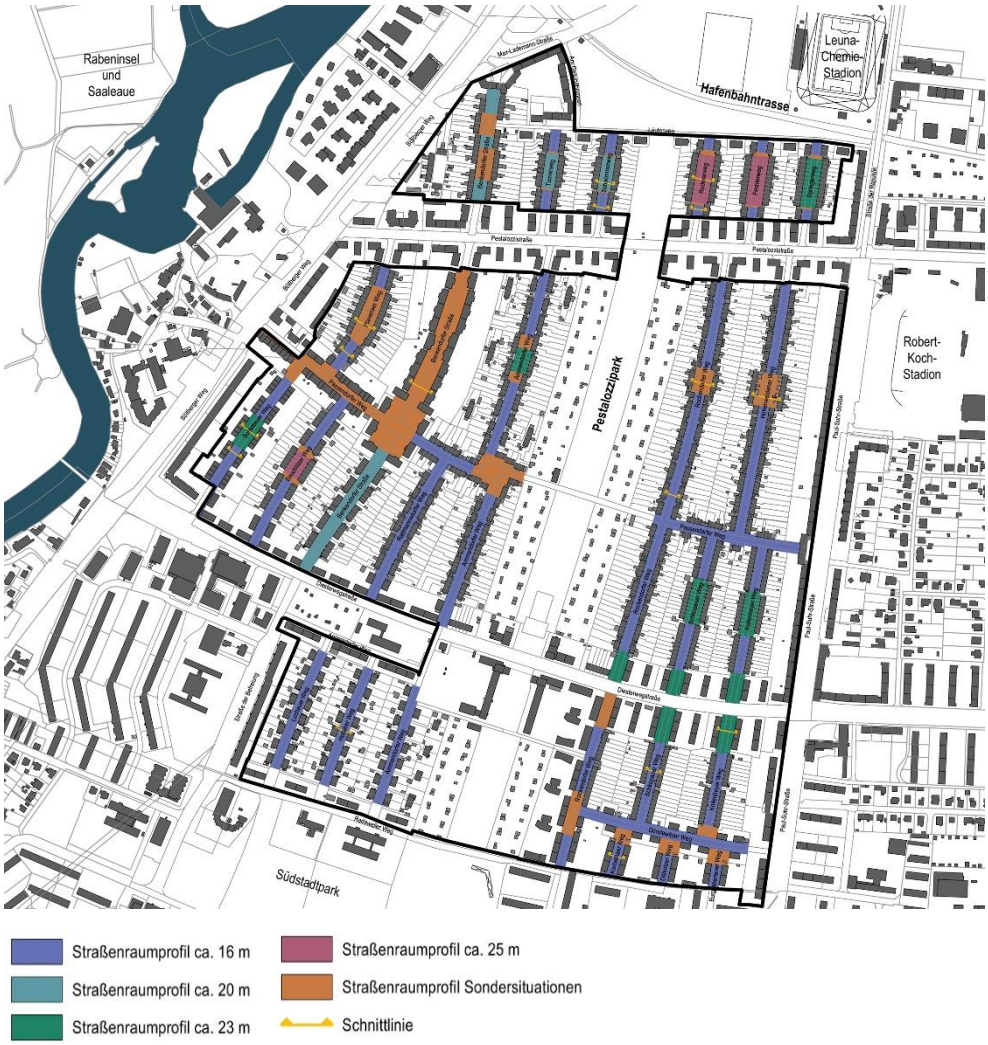
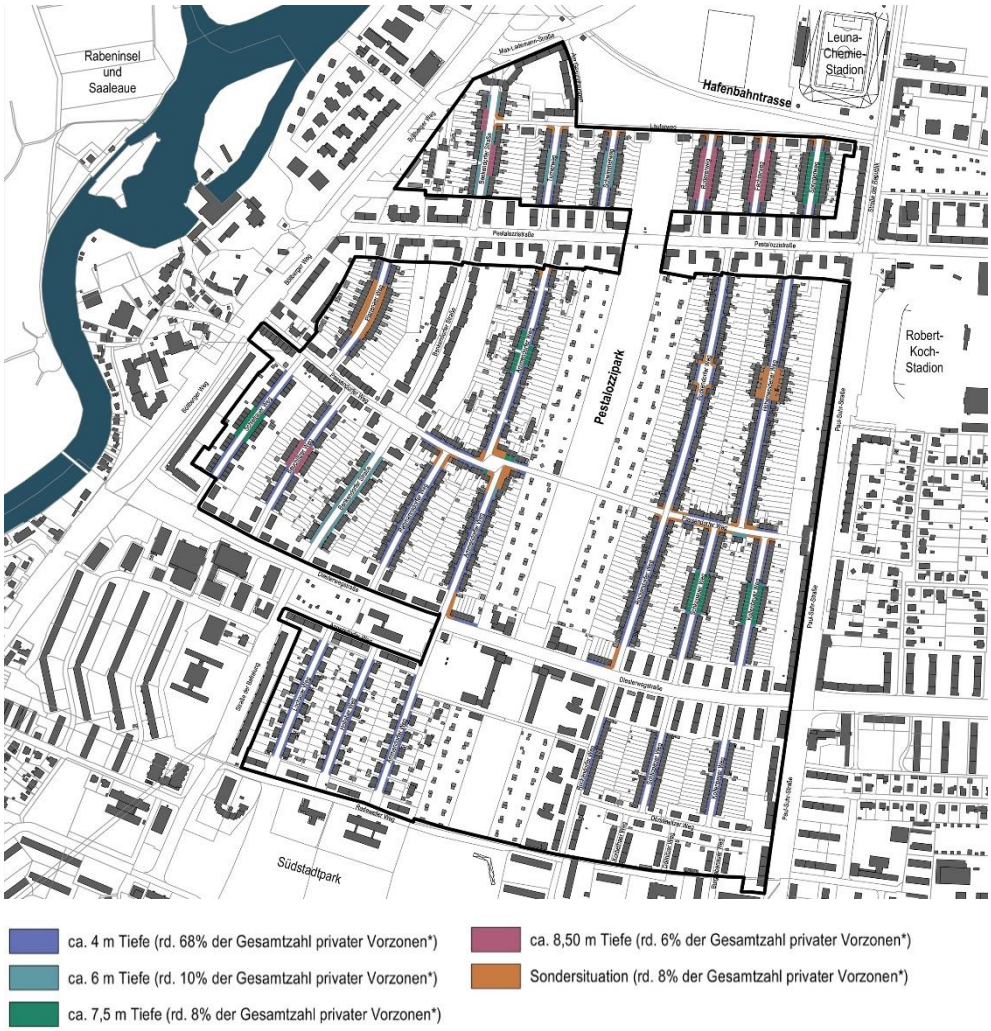


Abb. 13 – Straßenraumprofile - Grobgliederung *(Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024)*

Die Wohnstraßen der Gartenstadt basieren auf einem einheitlichen Straßenraumprofil. Während der öffentliche Straßenraum in der Regel aus einer mittig liegenden Fahrgasse mit rd. 5 m Breite und beidseitigen Gehwegen mit ca. 1,50 m Breite besteht, variiert die Tiefe der privaten Vorgärten.



Abb. 14 – Fotos beispielhafter Straßenräume *(Diesterwegstraße als Gebietserschließung, Schkopauer Weg, Schwimmerweg und Hohenweidener Weg als Wohnstraßen) (GP Planwerk GmbH)*



**Hier nur private Vorzonen der Doppel- und Reihenhausbebauung, da Mehrfamilienhäuser i.d.R. über größere Grundstücke verfügen und der Nutzungsdruck auf Vorzonen geringer ist.*

Abb. 15 – Straßenraumprofile – Tiefe der Vorgärten *(Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024)*

Das Grundprofil ist rd. 16 m breit und besteht aus dem rd. 8 m breiten öffentlichen Straßenraum und beidseitigen privaten Vorgärten mit einer Tiefe von je rd. 4 m. Dieses Grundprofil überwiegt im Gebiet. Etwa 68% der Gesamtzahl der privaten Vorgärten bezogen auf Doppel- und Reihenhausbebauungen verfügen über schmale Vorgärten mit rd. 4 m Tiefe (vgl. Abb. 16 und 17).

Dieses System wird u.a. durch rückversetzte Bebauungsstrukturen, insbesondere in der Mitte der Straßenzüge, aufgelockert. Sie verleihen den Straßen eine eigene Identität und schaffen Lebendigkeit beim Durchfahren bzw. Durchlaufen. Durch die Gebäudeversätze ergeben sich unterschiedlich tiefe Straßenraumprofile und entsprechend unterschiedlich tiefe private Vorgärten.

Zwei Querschnitte aus dem Rudererweg verdeutlichen schematisch die Gliederungssystematik der Wohnstraßen und die unterschiedlich breiten Straßenraumprofile. Der Ruderer-

weg wird im Norden und Süden je durch zwei Doppelhäuser gefasst. Diese wurden im Abstand von rd. 16 m (kleinstes bzw. Grundprofil) angeordnet und verfügen über etwa 4 m tiefe Vorgärten.

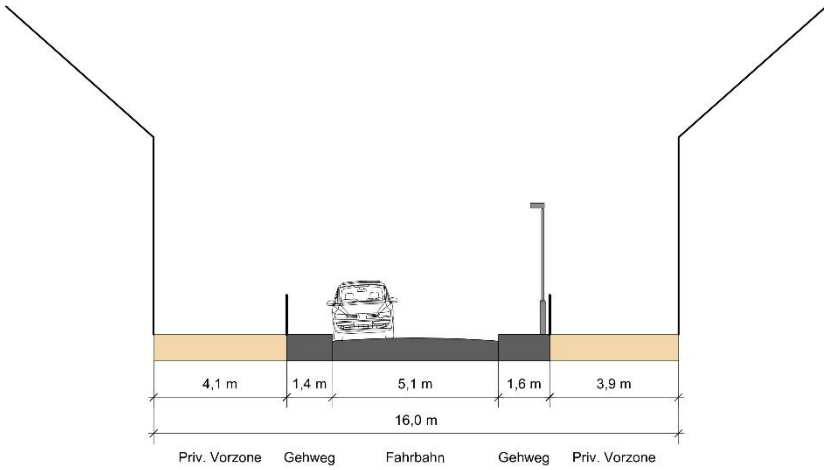


Abb. 16 – Schemaschnitt Rudererweg, schmales Straßenraumprofil *(Profil: rd. 16 m, Vorgärten rd. 4 m) (GP Planwerk GmbH)*

Die Hausgruppen in der Mitte des Straßenzugs, die aus je 10 Reihenhäusern bestehen, wurden beidseitig von der Straße rückversetzt und in einem Abstand von insgesamt rd. 25 m (größtes Straßenraumprofil) angeordnet. Da Aufbau und Gliederung des öffentlichen Straßenraums gleich bleiben (insg. 8 m mit etwa 5 m Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen), sind die privaten Vorgärten mit rd. 8,50 m mehr als doppelt so tief wie im Bereich der Doppelhäuser.

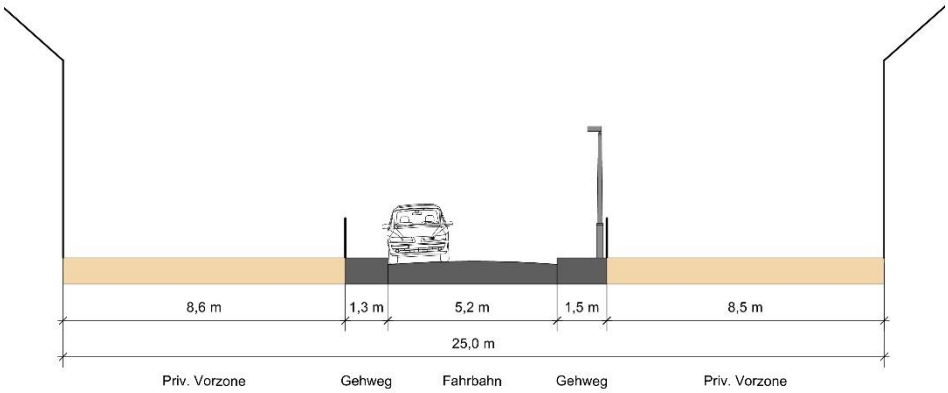


Abb. 17 – Schemaschnitt Rudererweg, breites Straßenraumprofil *(Profil rd. 25 m, Vorgärten rd. 8,50 m) (GP Planwerk GmbH)*

4.7 Gebäudevorgärten

4.7.1 Begrünung und Versiegelungsgrad der Vorgärten



Abb. 18 – Versiegelung privater Gebäudevorgärten *(Hinweis: Kartierung anhand von Luftbildern und Ortsbegehung. Kein Anspruch auf Vollständigkeit.) (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024)*

Prägend für die städtebauliche Eigenart sind die unbebauten, überwiegend grün geprägten, Vorgärten.

. Mit veränderten Nutzungsansprüchen und der Veräußerung der Doppel- und Reihenhausgrundstücke an Privateigentümer ging auch eine Individualisierung und Anpassung der Vorgärten einher. Während rund 57% der Vorgartenflächen im Gebiet bis heute größtenteils unversiegelt sind, einen grünen Charakter bewahren und teilweise sogar die historische Einfriedung erhalten haben, wurden andere Vorgärten mittlerweile zugunsten einer besseren Nutzbarkeit und / oder eines geringeren Pflegeaufwands zumindest teilweise (rd. 17 %) oder größtenteils (rd. 26%) versiegelt und die Einfriedung ist oft nicht mehr vorhanden. Dabei variiert das Erscheinungsbild teilweise stark zwischen den einzelnen Teilbereichen und Straßenzügen. Eine einheitliche Gestaltung der Vorgärten ist lediglich in den Bereichen von

Mehrfamilienhäusern, die sich im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft o.ä. befinden, vorhanden.

4.7.2 Ruhender Verkehr

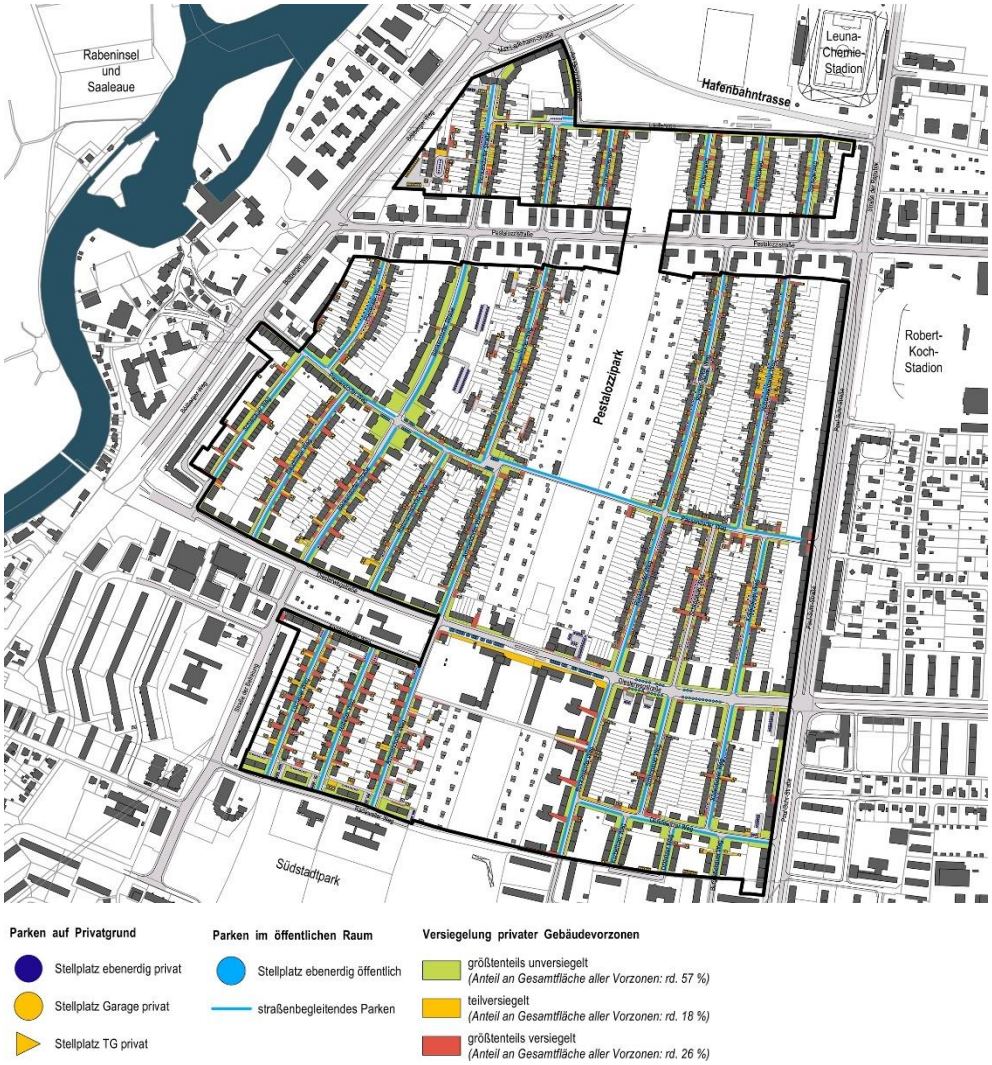


Abb. 19 – Ruhender Verkehr *(Hinweis: Kartierung anhand von Luftbildern und Ortsbegehung. Kein Anspruch auf Vollständigkeit.) (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024)*

Das Erscheinungsbild bzw. der Versiegelungsgrad der privaten Vorgärten steht in engem Zusammenhang mit bestehenden Nutzungsansprüchen an die Gebäudevorgärten bzw. an den ruhenden Verkehr.

Das ursprüngliche Gesamtkonzept der Gartenstadt Gesundbrunnen war nicht darauf ausgelegt, dass die Bewohnenden einen oder mehrere PKWs besitzen würden – d.h. es wurde nicht berücksichtigt, dass sowohl auf den privaten Grundstücken als auch im öffentlichen Straßenraum Parkraumdruck entstehen könnte. Mittlerweile steht die Gartenstadt unter erheblichem Parkraumdruck, was sich auch auf die (Um-)Nutzung der privaten Vorgärten auswirkt.

4.8 Teilräumlich individuelle Strukturen



Abb. 20 – Teilbereiche *(Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVerm-Geo ST, 08/2024)*

Die beschriebene Grundstruktur der Gartenstadt Gesundbrunnen variiert in verschiedenen Bereichen und Straßenzügen. Entsprechend wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme unterschiedliche Teilbereiche abgegrenzt.

4.9 Städtebauliche Eigenart des Gebietes (Stand 2025)

Ein Großteil der ursprünglichen städtebaulichen und baulichen Grundtypologie, der Bautypologie und des Straßenbilds bzw. der Straßenraumgliederung und –typologie sind bis heute erhalten geblieben und im Ortsbild erkenn- und ablesbar.

Die für die städtebauliche Eigenart des Gebiets bis heute erhaltene und prägende Elemente werden im Folgenden beschrieben.

4.9.1 Städtebaulich-bauliche Grundtypologie

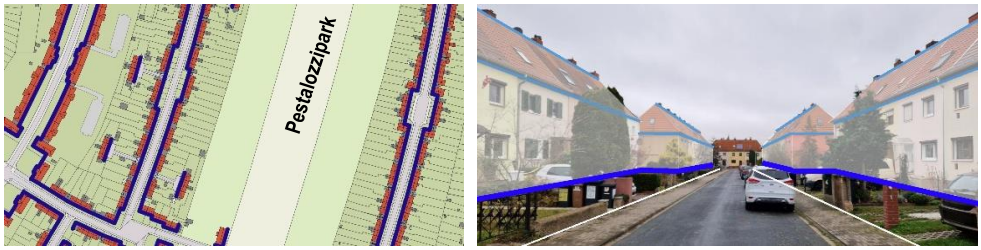


Abb. 21 – Parzellierung, Hausgruppen, Baufluchten, Trauf-und Firsthöhen, Dachformen und Kubaturen *(Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024; Foto: GP Planwerk GmbH)*

Prägend für die städtebaulich-bauliche Struktur der Gartenstadt Gesundbrunnen ist die mittige, in Nord-Süd-Richtung verlaufende **Freiraum-Achse**. Diese besteht aus dem öffentlichen Pestalozzipark und den beidseitig angrenzenden Kleingartenanlagen. Der Pestalozzipark bindet im Norden und Süden an weitere öffentliche Grünflächen bzw. Parkanlagen der Umgebung an und schafft dadurch eine wichtige Freiraum- und Wegeverbindung zwischen der (südlichen) Innenstadt und der Südstadt.

Im Kreuzungspunkt der Freiraum-Achse mit der Diesterwegstraße wurde ursprünglich eine **Quartiersmitte** ausgebildet und entsprechend öffentliche Nutzungen angeordnet. Diese sind bis heute funktional und städtebaulich ablesbar. Städtebaulich besonders prägnant sind die beiden L-förmigen, spiegelbildlich entworfenen Schulgebäude (Denkmalschutz). Sie befinden sich, eingebunden in die Freiraumachse, südlich an der Diesterwegstraße und flankieren westlich und östlich einen kleinen öffentlichen Platz. Gebäudeüberhöhungen in Richtung Diesterwegstraße betonen die Ecksituationen am Platz. Während das östliche Schulgebäude mittlerweile Wohnzwecken dient, wird das westliche Gebäude weiterhin durch die „Grundschule Diesterweg“ genutzt.

Nördlich gegenüber der beiden Schulgebäude greifen zwei kleinere, ebenfalls L-förmig und mit Überhöhungen ausgebildete Gebäude die Raumkanten und Baufluchten auf und fassen den Pestalozzipark ein. Westlich des Parks befindet sich die aus den 1930er Jahren stammende „Kirche am Gesundbrunnen“, östlich ein Wohn- und Geschäftshaus, vermutlich aus den 1990er Jahren.

Westlich und östlich der Freiraum-Achse erstrecken sich die Wohnbereiche der Gartenstadt Gesundbrunnen, die im Wesentlichen mit **Doppel- und Reihenhäusern sowie teilweise mit Mehrfamilienhäusern** – meist als Sonderform – geplant und bebaut wurden.

Die Bereiche der Doppel- bzw. Reihenhäuser sind geprägt durch eine **weitgehend homogene Parzellenstruktur** mit schmalen und sehr tiefen Grundstücken.

Die **Siedlungs- und Bebauungsstruktur** der Wohnbereiche baut auf einer **Grundgliederung** auf: An eine(n) straßenbegleitende(n), private(n), unbebaute(n) **Vorgarten** schließt das traufständige, in der Regel zweigeschossige Hauptgebäude an. Ursprünglich waren diese als grüne Vorgärten konzipiert. Heute sind noch rd. 57% der Vorgartenflächen größtenteils unversiegelt. Rückwärtig am **Hauptgebäude** befinden sich (teils bauzeitliche) Anbauten bzw. Nebenanlagen. Die übrigen tiefen Grundstücke sind überwiegend unbebaut, grün geprägt und besitzen einen gärtnerischen Charakter.

Als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum hin, waren die privaten Grundstücke ursprünglich mit einheitlichen **Einfriedungen** (Sockel mit aufgesetzten Holzelementen) eingefasst. Diese sind, sowohl abschnittsweise als auch vereinzelt noch vorhanden.

Die Hauptgebäude sind **traufständig** mit einer **straßenseitig klaren Bauflucht** angeordnet.

Die Bebauungsstruktur besteht aus **unterschiedlich großen Hausgruppen** (2er, 4er, 6er, 8er, 10er), die in der Mitte der Straßenzüge meist rückversetzt angeordnet sind.

Bereichsweise variieren die Grundtypen und fördern eine eigene Identität. Insbesondere im Ammendorfer und im Rockendorfer Weg werden die Hausgruppen jeweils durch 1-geschossige Nebengebäude bzw. Garagen (teils mit Torbogen) verbunden, die ebenfalls mit Satteldach ausgebildet und traufständig angeordnet sind.

Städtebauliche Sondersituationen wie bspw. Torgebäude, Straßenversätze und Platzaufweitungen, Mehrfamilienhausbereiche sind bis heute erhalten und prägend für die Siedlungsstruktur.

4.9.2 Bautypologie

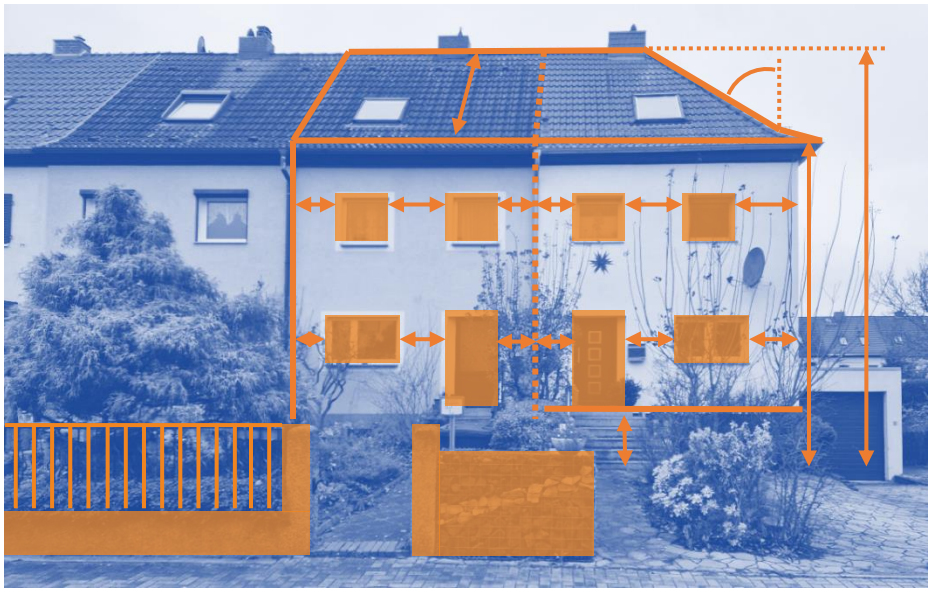


Abb. 22 – Einheitliche Baufluchten und Kubaturen, Dachformen, Trauf- und Firsthöhen sowie Anordnung und Öffnungsverhältnisse von Fenstern und Türen *(GP Planwerk GmbH)*

Die Wohngebäude verfügen über **einheitliche Geschossigkeiten mit durchgehenden Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen** sowie **einheitlichen Dachformen**.

Die **Doppel- und Reihenhäuser** sind in der Regel **2-geschossig mit Sattel- / Walmdach** ausgebildet. Die **Mehrfamilienhäuser** verfügen teils über **3 bis 4 Geschosse zzgl. Sattel- / Walmdach**.

Straßenseitig sind bis heute **einheitliche Anordnungen und Öffnungsmaße bzw. –verhältnisse von Fenstern und Türen** vorhanden. Die Anordnung basiert in der Regel auf dem **„Doppelhausprinzip“** mit jeweils nebeneinanderliegenden Eingängen und gespiegelten Grundrissen.



Abb. 23 – Reihenhausstrukturen mit unterschiedlich großen Hausgruppen, die auf einem „Doppelhausprinzip“ basieren *(Historische Planzeichnungen © Stadtarchiv Halle (Saale), Bestandsfotos © GRUPPE PLANWERK, 2024)*

4.9.3 Straßenbild, Straßenraumgliederung und -typologie



Abb. 24 – Einheitliche Straßenraumgliederung basierend auf einem Grundprofil des öffentlichen Straßenraums und unterschiedlich tiefen Vorgärten *(GP Planwerk GmbH)*

Das Straßenbild bzw. die **Straßenraumgliederung der Wohnstraßen basiert auf einem einheitlichen Grundsystem**: Der öffentliche Straßenraum ist in der Regel rd. 8 m breit, mit einer etwa 5 m breiten Fahrbahn und beidseitigen, schmalen Gehwegen. Daran schließen die privaten, unbebauten Vorgärten an, die je nach städtebaulicher Anordnung der Gebäude (vor- / rückversetzte Hausgruppen) unterschiedlich tief sind. Das vorherrschende Grundprofil (ca. 68% der Gesamtzahl der privaten Vorgärten (ohne Mehrfamilienhäuser)) ist geprägt durch etwa 4 m tiefe Vorgärten. Bereichsweise, z.B. im Rudererweg, beträgt die Vorgartentiefe 8,50 m oder mehr.

4.9.4 Übersicht prägender Elemente der Siedlungsstruktur



Abb. 25 – Prägende Elemente der Siedlungsstruktur *(Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, AL-KIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024)*

5 Handlungsempfehlungen zur Anwendung der Erhaltungssatzung

Der Erhaltungsschutz der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient dem Ortsbild, der Stadtgestalt und dem Landschaftsbild.

Bei der Anwendung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB sind die zu erhaltenden baulichen Anlagen in ihrer Beziehung zur Stadtstruktur und in ihrer räumlichen Funktion zu beurteilen. Dafür sind vor allem Fragen zur Bebauungsstruktur, Parzellenbildung, Gebäudetypologie und Maßstäblichkeit bei Veränderungen oder Neubauten zum vorhanden städtebaulichen Gefüge heranzuziehen.

Künftige bauliche Maßnahmen im Erhaltungssatzungsgebiet dürfen nicht dazu führen, dass Ausrichtung, Dichte sowie die wesentlichen Sichtbeziehungen verändert oder beeinträchtigt werden. Das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Fläche ist grundsätzlich einzuhalten. Bestimmend für das Ortsbild sind Gebäudehöhe, Geschossigkeit, die Dachform mit Trauf- und Firsthöhe, aber auch die Gebäudestruktur der vorhandenen Bebauung. Die vorhandene Bebauungstypologie, gekennzeichnet durch Bauweise und Kubatur, ist weiterhin zu erhalten. Sie darf nicht wesentlich verändert werden. Die Entstehung von gebietsuntypischen Merkmalen sind bei der Beurteilung von Vorhaben im Erhaltungssatzungsgebiet zu vermeiden.

Das Erhaltungssatzungsgebiet Nr. 55 weist eine prägende städtebauliche Struktur auf, die sich aus der einheitlichen Bauweise, der historischen Parzellierung sowie der Gestaltung von Fassaden und Freiräumen ergibt. Diese Merkmale tragen wesentlich zur Identität und Wiedererkennbarkeit des Quartiers bei.

Ein Großteil der ursprünglichen städtebaulichen und baulichen Grundtypologie, der Bautypologie sowie des Straßenbilds bzw. der Straßenraumgliederung und -typologie sind bis heute erhalten geblieben und im Ortsbild erkenn- und ablesbar. Dadurch bestehen eine hohe städtebauliche Homogenität und ein klar ablesbarer historischer, städtebaulicher Entwicklungszusammenhang.

Die privaten Gebäudevorgärten waren ursprünglich als begrünte Vorgärten mit einer einheitlichen Gestaltung und durchgehenden Einfriedungen geplant. Mit veränderten Nutzungsansprüchen und der Veräußerung der Doppel- und Reihenhausgrundstücke an Privateigentümer ging auch eine zunehmende Individualisierung und Anpassung der Vorgärten einher, was teilweise zu einer Auflockerung bzw. Auflösung des ursprünglich einheitlich gestalteten Straßenraums geführt hat.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist festzustellen, dass die Vorgärten weiterhin ein Erhaltungsmerkmal der Gebietscharakteristik darstellen. Die einheitliche Gestaltung der Vorgärten ist prägendes Element der ursprünglichen Planungsidee und trägt zur Qualität des Orts- und Straßenraums bei. Allerdings zielt das Erhaltungsrecht nicht auf die Konservierung eines historischen Idealzustandes zum Entstehungszeitpunkt des Quartiers und ist kein Instrument des Denkmalschutzes. Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt in ihrer heutigen, gewachsenen Ausprägung. Maßgeblich ist die vorhandene städtebauliche Grundstruktur, wie sie das Gebiet prägt. Das Erhaltungsrecht

verbietet Veränderungen nicht schlechthin, sondern stellt sie unter den Genehmigungsvorbehalt des § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit dem Prüfmaßstab, ob die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt wird. Die Prüfung erfolgt weiterhin im Einzelfall anhand des konkreten Antrags.

Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich weiterhin erforderlich, eine Mindestbegrünung bzw. einen Mindestanteil an Gartenflächen im Vorgarten zu erhalten oder festzulegen, um die gebietstypische Freiraumstruktur dauerhaft zu sichern und prozentuale Flächenaufteilung im Vorgarten umzusetzen.

In den vorgenannten Kapiteln wurden die städtebaulichen Merkmale für das Gebiet umfangreich erfasst. Der nachfolgende Leitfaden für die Bewertung und Beurteilung der aufgeführten Gestaltungsmerkmale und Kriterien für das Ortsbild und die Stadtgestalt dient als Entscheidungsgrundlage für die Prüfung und Beurteilung von Vorhaben, die im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 55 „Gartenstadt Gesundbrunnen“ einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bedürfen. Sie bildet insbesondere die Grundlage für die städtebauliche Bewertung, ob ein Vorhaben mit den Erhaltungszielen der Satzung vereinbar ist oder diese beeinträchtigt.

5.1 Gebäudestruktur, Baufluchten und Anbauten

5.1.1 Straßenseitig

Das für die Gartenstadt Gesundbrunnen gebietsprägende Straßenbild mit den unbebauten privaten Vorgärten und den traufständigen Gebäuden ist zu erhalten. Die straßenseitigen Baufluchten sind daher einzuhalten.

Straßenseitige Anbauten sind nicht zulässig, es sei denn es besteht Bestandsschutz für bereits vorhandene Anbauten.

Vordächer an den Gebäudezugängen sind grundsätzlich zulässig. Die Fassadengliederung darf dadurch nicht beeinträchtigt werden (vgl. 3).

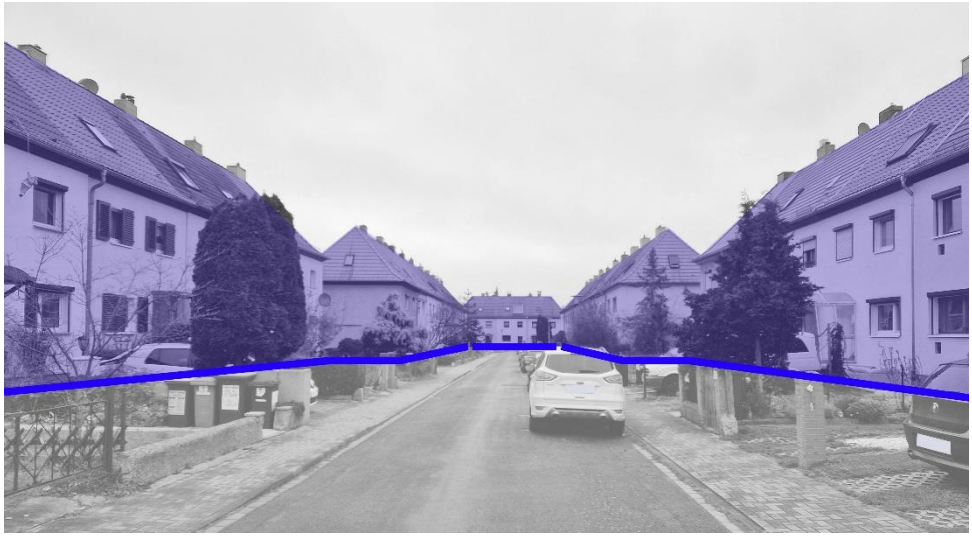


Abb. 26 – Straßenseitige vor- und rückspringende Baufluchten im Kollenbeyer Weg *(GP Planwerk GmbH)*

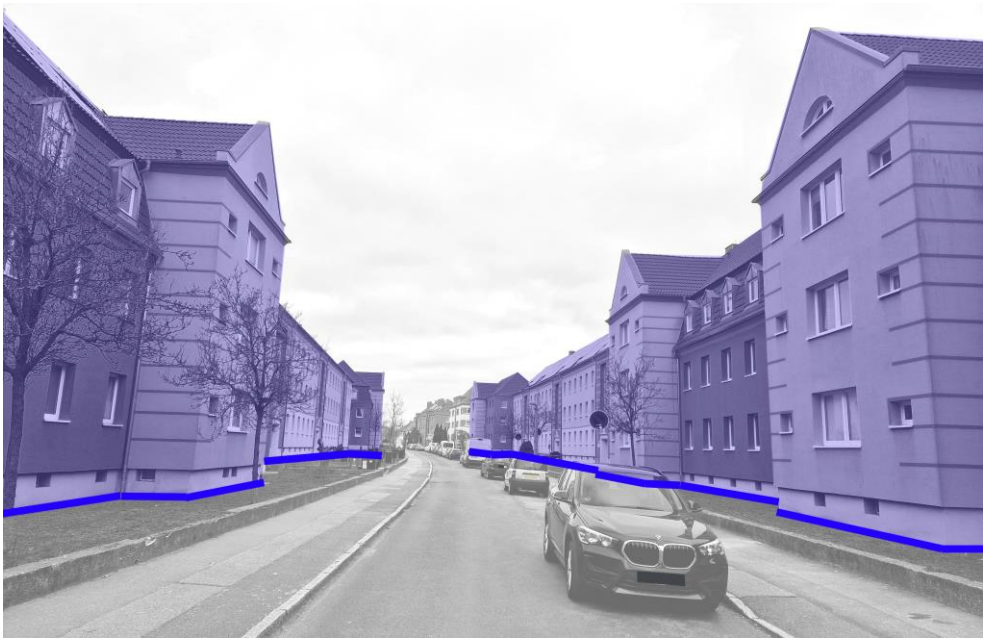


Abb. 27 – Straßenseitige Baufluchten der Mehrfamilienhausbebauung im mittleren Abschnitt der Benkendorfer Straße *(GP Planwerk GmbH)*

5.1.2 Rückwärtig

Der gebietsprägende Charakter der rückwärtigen Parzellenbereiche als „offene Gärten“ soll gewahrt werden (s. Abb. 26). Anbauten und / oder Wohnraumerweiterungen sind nur in direktem Anschluss an die Bestandsbebauung möglich. Das Bauen in 2. Reihe ist nicht erlaubt. Freistehende Nebenanlagen z.B. für Gartenhäuser, Geräteschuppen, Fahrräder sind zulässig, sofern sie maximal 1-geschossig ausgebildet werden und weniger als ca. 10 m² Grundfläche umfassen.

Die abschließende Beurteilung der Zulässigkeit erfolgt nach § 34 BauGB.

5.1.3 Geschossigkeiten

Die bestehende Siedlungstypologie mit ihren bauzeitlichen Geschossigkeiten ist zu erhalten. Dies gilt auch für die bauzeitlichen 1-geschossigen Nebengebäude und Garagen. Aufstockungen mit zusätzlichen Geschossen sind nicht zulässig.

5.2 Dächer

5.2.1 Dachform

Bestehende Dachformen der jeweiligen Teilbereichstypologien (Walm- bzw. Satteldächer) sind mit ihren Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung zu erhalten. Dachaufstockungen sind nicht zulässig.

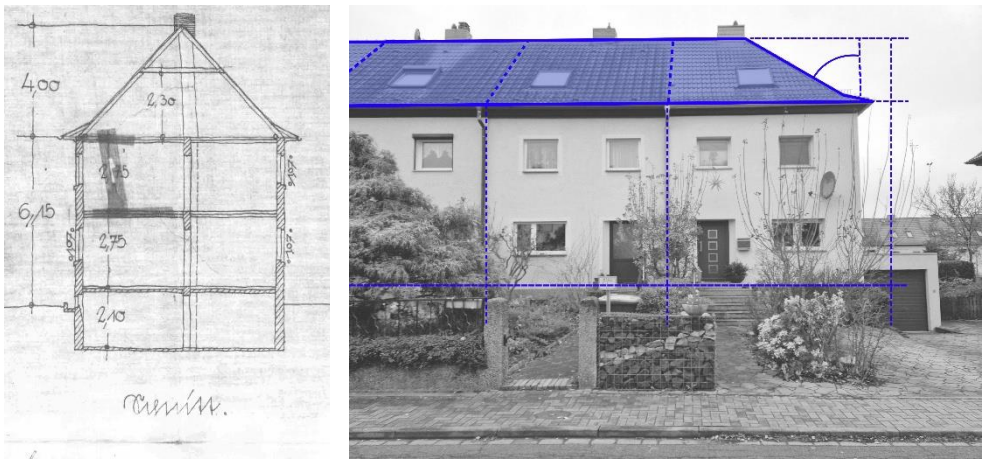


Abb. 28, Abb. 29 – Beispielhafte historische Planzeichnung eines Gebäudequerschnitts einer Doppel- / Reihenhausbebauung *(© Stadtarchiv Halle (Saale))* ***sowie Bestandsfoto einer Reihenhausbebauung mit typischer Dachform*** *(GP Planwerk GmbH)*

5.2.2 Dachausbau, Dachgauben

Dachausbauten sind grundsätzlich zulässig, sofern die Dachform erhalten bleibt. Straßenseitige bauzeitliche Dachgauben sind zu erhalten (s. Abb. 31). Straßenseitige Dachgauben sind nur zulässig, wenn es sich um bauzeitliche Dachgauben oder die Wiederherstellung bauzeitlicher Dachgauben handelt. Darüber hinaus sind straßenseitig keine Dachgauben zulässig.



Abb. 30 – Erhaltene bauzeitliche Dachgauben im Springerweg *(GP Planwerk GmbH)*

Die Anordnung von straßenseitigen Dachflächenfenstern ist grundsätzlich zulässig.

Die Zulässigkeit rückwärtiger Dachausbauten oder Dachgauben wird nach §34 BauGB beurteilt. Es bestehen keine erhaltungsrechtlichen Einschränkungen.

5.2.3 Dacheindeckung / -farbe

Hinsichtlich Dacheindeckungen bzw. –farben werden Farbtöne aus einem roten bis braunen Spektrum empfohlen.

5.3 Fassaden

5.3.1 Fenster- / Türöffnungen

Die Gliederung, Anordnung und Größen der Fenster- und Türöffnungen sind straßenseitig zu erhalten. Zusätzliche Öffnungen sind nicht zulässig. Umbaute Hauseingänge sind, wie unter 5.1.1 geregelt, nur zulässig, wenn es sich um bereits bestehende Anbauten handelt, die unter Bestandsschutz stehen.

Rückwärtig sind Veränderungen möglich.

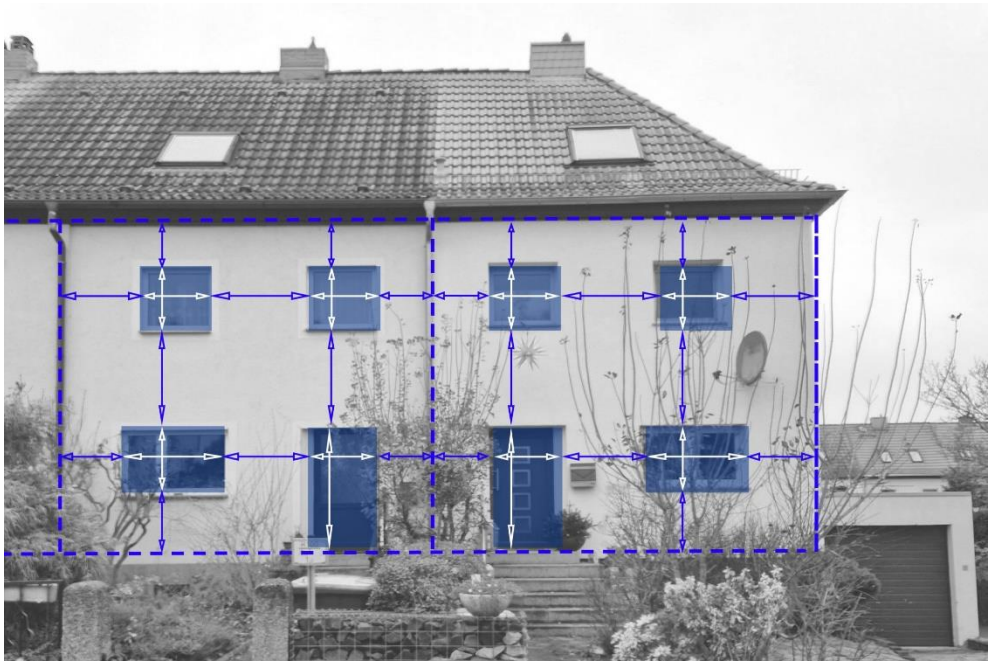


Abb. 31 – Bestandsfoto mit Schematischer Darstellung der zu berücksichtigenden Anordnungen und Seitenverhältnisse der Fassadenöffnungen *(GP Planwerk GmbH)*

5.3.2 Wärmedämmung

Wärmedämmungen von Dächern und Fassaden sind zulässig. Eine Bündigkeit mit angrenzenden Nachbargebäuden ist anzustreben.

Bei Dächern sind Zwischen- oder Untersparrendämmungen zu bevorzugen.

5.3.3 Materialität

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sollen charakteristisches Fassadenmaterial und Gestaltungsmerkmale in ihrem prägenden Erscheinungsbild erhalten bleiben. Neue gestalterische Elemente und Formen dürfen die bestehende straßenseitige Fassadengliederung sowie das ortsbildprägende Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Insbesondere sollen die straßenseitigen Putzfassaden in ihrer optischen Wirkung und gestalterischen Qualität bewahrt werden.

5.4 Vorgärten

Prägend für die städtebauliche Eigenart sind die unbebauten, überwiegend grün geprägten, Vorgärten.

Der Charakter eines insgesamt grün geprägten Straßenbildes ist deshalb zu erhalten. Die Ansicht der Hauptgebäude darf nicht verstellt werden. Baulichen Anlagen bzw. Hochbauten wie Nebengebäude, Carports, Pergolen o. ä. sind daher nicht zulässig. Die Vorgärten sind somit von baulichen Anlagen mit gebäudegleicher oder -ähnlicher Wirkung freizuhalten.

Aufgrund der bestehenden Nutzungserfordernisse und –bedarfe sollen Vorgärten mehrfach bzw. multifunktional genutzt werden können. Mit einer möglichen Nutzungsintensivierung und der damit einhergehenden Reduzierung ursprünglich unversiegelter Grünflächen ist die qualitative Ausbildung der verbleibenden Grünflächen daher besonders zu berücksichtigen (s. Punkt 5.4.1 und 5.4.2).

5.4.1 Vorgartengliederung

Es bestehen verschiedene Anforderungen und Bedarfe der Bewohnerschaft für z. B. Fahrräder, Lastenfahrräder, Rollstühle und Rollatoren, Kinderwägen, Motorroller, Motorräder, elektrische Seniorenmobile und auch für Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge.

Daher ist im Bereich der Vorgärten eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Soweit aufgrund veränderter Nutzungsansprüche zusätzliche Flächenbedarfe entstehen, sind diese unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele der Satzung verträglich einzuordnen und innerhalb der Vorgartenbereiche angemessen zu verorten und aufzuteilen. Dabei ist sicherzustellen, dass die städtebaulichen Strukturen und die Wirkung der Vorgärten als Übergangsbereich zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Straßenraum erhalten bleiben.

Die Erhaltungssatzung verfolgt dabei nicht das Ziel, jede Veränderung oder Nutzung im Vorgartenbereich auszuschließen. Vielmehr ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine Nutzung mit der städtebaulichen Eigenart des Gebiets vereinbar ist.

Im weiteren Ergebnis wurden schematische Skizzen erstellt, die zur besseren Veranschaulichung dienen. Die Skizzen zeigen die zulässige Aufteilung der Fläche in den Vorgärten.

Beispielhafte Skizzen zur Vorgartengliederung / -nutzung

In Abhängigkeit des Straßenraumprofils bzw. der Tiefe der privaten Vorgärten, siehe Pkt. 4. 6 wurden verschiedene Kategorien gebildet (Straßenraumprofil mit ca. 16 m, mit ca. 20 m und mit ca. 25 m) und für diese Kategorien beispielhafte Vorgartengliederungen / -nutzungen skizziert.
Die Skizzen zeigen beispielhaft zulässige Aufteilungen der Fläche zwischen Gehweg und Gebäude. Bei allen drei folgenden Varianten dürfen maximal 40 % der Fläche befestigt und weitere maximal 40 % der Fläche teilbefestigt (hier vorrangig Beläge mit einem Abflussbeiwert bis zu 0,6) ausgeführt werden. Mindestens 20 % der Fläche müssen begrünt bleiben. Die Flächenaufteilung für befestigte/ teilbefestigte Flächen sind Maximalangaben. Es kann jederzeit ein höherer Grünanteil umgesetzt werden.
Untergeordnete Nebenanlagen, siehe 5.4.4 und Abstellflächen sind auf den Flächen somit möglich. Die dargestellte Flächenaufteilung dient als Leitfaden für die Gestaltung der Freiflä-

chen zwischen Gehweg und Gebäude. Die prozentuale Aufteilung der befestigten, teilbefestigten und begrünten Flächen ist im jeweiligen Antrag durch eine zeichnerische, bemaßte Darstellung nachzuweisen und den Antragsunterlagen als Anlage beizufügen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung nach § 172 BauGB stets im Rahmen einer Einzelfallentscheidung erfolgt. Die schematischen Skizzen und die Flächenaufteilung dienen daher ausschließlich der Orientierung und sollen Eigentümerinnen und Eigentümern einen Handlungsleitfaden für ihre grundsätzlich gewünschte Flächengestaltung geben.

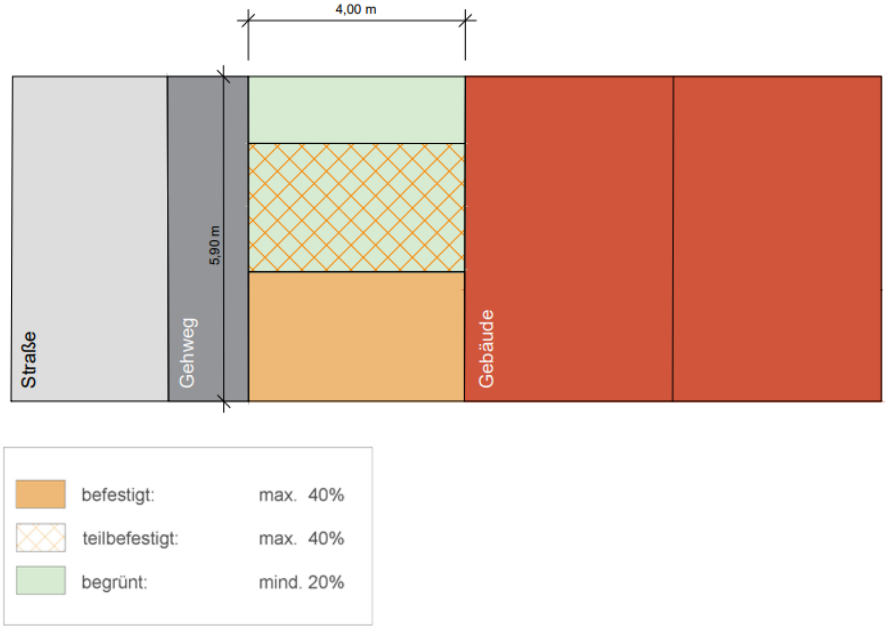


Abb. 32 – Beispiel Aufteilung von Flächen mit „mittlerer" Vorgartentiefe von bis zu 4 m *(Stadt Halle (Saale), FB 61), ohne Maßstab*

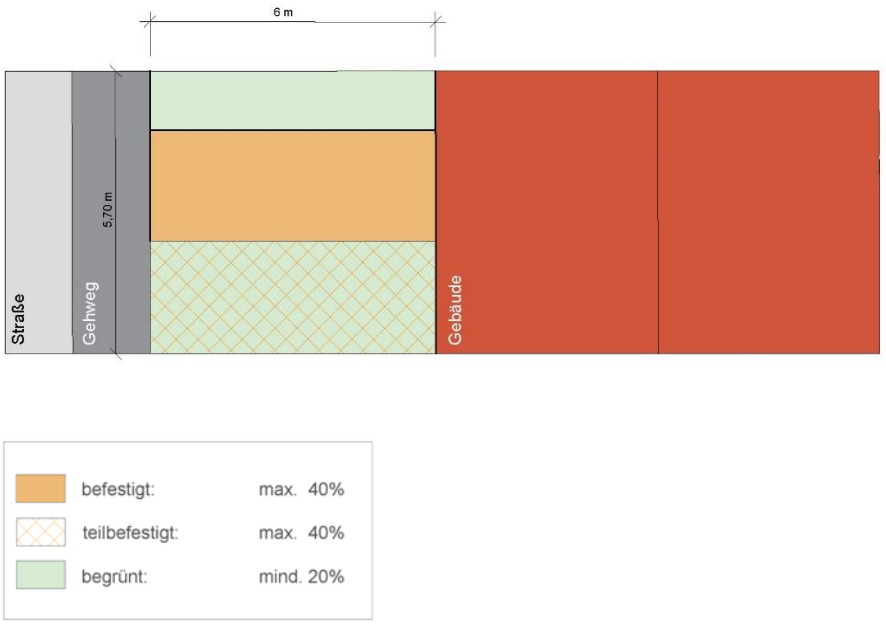


Abb. 33 - Beispiel Aufteilung von Flächen mit „tiefen" Vorgärten von ca. 6 m *(Stadt Halle (Saale), FB 61), ohne Maßstab*

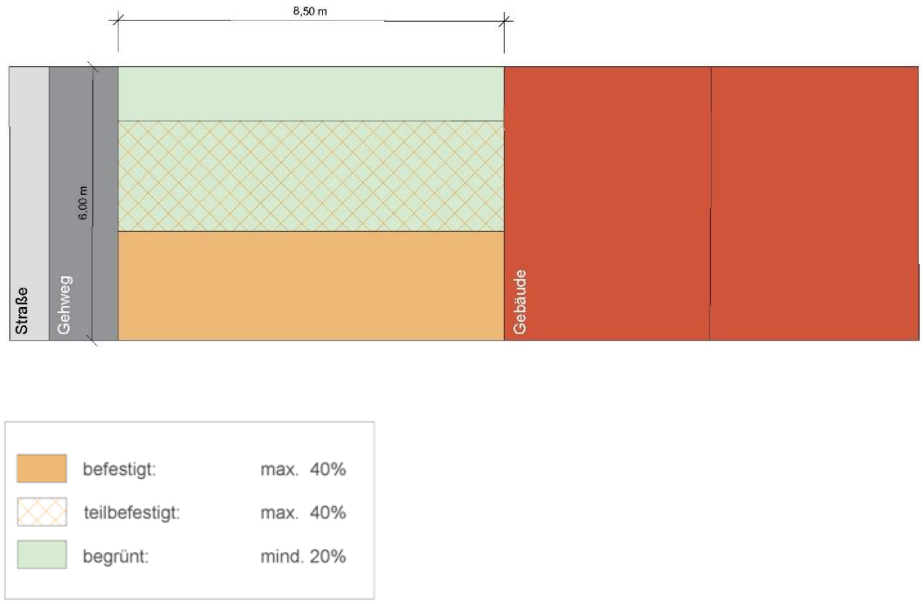


Abb. 34 – Beispiel Aufteilung von Flächen mit „tiefen" Vorgärten von ca. 8,50 m *(Stadt Halle (Saale), FB 61), ohne Maßstab*

5.4.2 Grünanteil

Die privaten Vorgärten sind zu einem Anteil von mindestens 20 % zu begrünen (siehe Punkt 5.4.1). Die Begrünung soll innerhalb des Vorgartens eine Raumwirkung haben (z.B. Hecken auf Grundstücksgrenzen, Sträucher, Bäume), um dem Vorgartencharakter gerecht zu werden.

Flächen für den ruhenden Verkehr und für weitere Abstellbedarfe sind teilversiegelt, mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad auszuführen. Hier werden Materialien mit einem Abflussbeiwert von 0,6 empfohlen, darunter zählen u.a. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten, wasserdurchlässigen Fugen.

PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind auch nur im Bereich der Fahrspuren in einem versickerungsfähigen Belag auszuführen und ansonsten zu begrünen. Teilversiegelte Flächen werden nicht auf den Grünanteil angerechnet.

Wie unter Pkt. 3.4 beschrieben, ist das anfallende Niederschlagswasser für das Satzungsgebiet vorrangig auf dem Privatgrundstück zu versickern. Der Versiegelungsanteil in den Vorgarten sollte daher auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Für befestigte oder teilbefestigte Flächen sind wie bereits aufgeführt Beläge zu wählen, die eine größtmögliche Versickerung gewährleisten. Bei einer schlechten Versickerungsfähigkeit bzw. Durchlässigkeit des anstehenden Untergrunds können bewachsene Mulden oder unterirdische Speicherelemente in Verbindung mit durchlässigen Belägen angeordnet werden.

5.4.3 Ruhender Verkehr

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 BauO LSA sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge als bauliche Anlagen aufgeführt. Mit der Regelung unter 5.4.2 wird unter Berücksichtigung geltend öffentlich-rechtlicher Vorschriften die Möglichkeit eröffnet, in den Vorgärten das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf den teilbefestigten Flächen zu ermöglichen. Damit ein Kfz-Stellplatz in dem privaten Vorgarten (StVO) zulässig oder das Abstellen eines Kfz möglich ist, muss gewährleistet sein, dass der fließende Verkehr (auch Gehweg) nicht beeinträchtigt wird und die Regeln der Verkehrssicherheit sowie die weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.
Für die Gewährleistung des Erhaltungszieles sind die genannten Anforderungen unter Pkt. 5.4.2 (Versiegelungsfaktor der Spurbefestigung, Anteil der unversiegelten Grünflächen, Begrünungsqualität der unversiegelten Flächen) einzuhalten.

Sofern eine Bordabsenkung notwendig wird, muss die bauliche Anpassung von Gehweg und Bord durch den Privateigentümer in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erfolgen. Auch die Genehmigung ist dort einzuholen. Die Privateigentümer haben auch die Kosten zu tragen, siehe Pkt. 3.3.1. Die Grundstückszufahrt muss, wenn nicht neu angelegt, gut erkennbar sein.

5.4.4 Einhausungen

Das Einhausen von z.B. Müllstandorten, Wärmepumpen oder Mobilitätsgegenständen ist möglich, wobei eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden darf. Die Einhausungen sollen keine gebäudeähnliche oder störende Wirkung haben und sich nicht negativ auf das Ortsbild auswirken. Wünschenswert wäre eine Begrünung, damit sie als Teil der Vorgartenlandschaft wahrgenommen werden können.



Abb. 35 – Beispielhafte Einhausungen für Müllstandorte mit Begrünung *(nicht aus dem Gebiet) (GP Planwerk GmbH)*

5.4.5 Einfriedungen

Die im Gebiet vorhandenen städtebaulich prägenden Einfriedungsmauern sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild und die Eigenart des Quartiers soweit möglich zu erhalten. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass sich aufgrund veränderter Nutzungsansprüche und heutiger Anforderungen an die Grundstücksnutzung der vollständige Erhalt einzelner Einfriedungen im Einzelfall als schwierig erweisen kann. Eine angemessene Begrenzung und gestalterische Einbindung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind weiterhin in Form eines Bordes, Mauer oder begrünte Einfassung o. ä. anzustreben.





Abb. 36 Abb. 37 – Beispielhafte erhaltene bauzeitliche Einfriedungen mit einheitlicher Gestaltung im Passendorfer Weg und im Dörstewitzer Weg *(GP Planwerk GmbH)*

5.5 Erneuerbare Energien

5.5.1 Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen

Die Anordnung von Photovoltaik- (PV) und Solarthermie-Anlagen auf Dachflächen ist sowohl straßenseitig als auch rückwärtig erhaltungsrechtlich zulässig, sofern sie blockweise angeordnet werden. Werden Grenzabstände aus bauordnungsrechtlicher Sicht erforderlich, sind diese zu berücksichtigen Ein Anordnungsplan als Teil der Antragsunterlagen ist erforderlich.

PV- oder Solarthermie-Anlagen an Fassaden sind nicht zulässig.

5.5.2 Wärmepumpen

Die Errichtung von Wärmepumpen ist erhaltungsrechtlich zulässig, der Abstand zu den Grundstücksnachbarn ist zu beachten. Als Sichtschutz und / oder um immissionsschutzrechtliche Auswirkungen zu verhindern, sind Wärmepumpen in den Vorzonen einzuhausen, wobei gemäß Kapitel 5.4.4 keine gebäudeähnliche und störende Wirkung entstehen und eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden darf. Es wird empfohlen, Wärmepumpen in den Vorzonen an der Hauswand oder dem Treppenaufgang anzuordnen. Wärmepumpen sind auch im rückwärtigen Bereich erhaltungsrechtlich zulässig. Da der Betrieb von Wärmepumpen im Regelfall mit Geräuschemissionen verbunden ist, sind die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in Bezug auf die zulässigen Geräuschimmissionen zu beachten.

5.5.3 Ladesäulen

Die Errichtung von Ladesäulen f ist in den Vorgärten nur in Verbindung mit einem Lageplan prüfbar. Ladesäulen dürfen keine störende Wirkung haben, d.h. sie sollen in den Randbereichen oder an der Hauswand des Grundstückes angeordnet werden.

Ladeeinrichtungen sind gemäß § 14 und 18 StrG LSA (Gemeingebrauch und Sondernutzung) so anzuordnen und zu betreiben, dass öffentliche Verkehrsflächen, insbesondere Gehwege, nicht durch Ladekabel oder sonstige Anlagenteile in Anspruch genommen oder beeinträchtigt werden. Das Verlegen von Ladekabeln über Gehwege oder andere dem Fußgängerverkehr dienende Flächen ist unzulässig.

5.6 Barrierefreiheit

Zur barrierefreien Erschließung der Wohngebäude ist die Anordnung von Rampen vor den Gebäudezugängen zulässig. Auch die Anbringung eines Treppenlifts ist möglich.

Aufzüge zur Erschließung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind zulässig. Diese sind in Abhängigkeit der Grundrisse vorzugsweise seitlich oder rückwärtig an den Gebäuden anzuordnen.

Im Falle der Reihenhäuser können Aufzüge in Einzelfällen zugelassen werden.

5.7 Neben der Erhaltungssatzung zu beachtende Vorschriften

Ungeachtet der Handlungsempfehlungen zur Anwendung der Erhaltungssatzung sind darüber hinaus und daneben bestehende rechtliche Anforderungen zu beachten (siehe auch Punkt 3).

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	-	Baugesetzbuch
BauO LSA	-	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
BI	-	Bürgerinitiative
EAR	-	Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs
EHS	-	Erhaltungssatzung
FGSV	-	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
GWG	-	Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft
ÖPNV	-	Öffentlicher Personennahverkehr
PKW	-	Personenkraftwagen
PV	-	Photovoltaik
StrG LSA	-	Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt
TG	-	Tiefgarage
WHG		Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
WG LSA		Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt

Abbildungsverzeichnis

Titelbild – Lageplan der Gartenstadt Gesundbrunnen (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale) (Saale) (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024)

Abb. 1 – Geltungsbereich der bestehenden Erhaltungssatzung Nr. 55 für die Gartenstadt Gesundbrunnen (© Stadt Halle (Saale) (2025)) 7

Abb. 2– Gegenüberstellung des Bebauungsplans von 1927 (Küpperbusch (2010): S. 197) **und der heutigen Siedlungsstruktur** (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024)..... 8

Abb. 3 – Kirche am Gesundbrunnen (GP Planwerk GmbH) 12

Abb. 4 – Diesterwegschule I (Foto links) **und Diesterwegschule II** (Foto rechts) (GP Planwerk GmbH) 12

Abb. 5 – Pestalozzipark (GP Planwerk GmbH)..... 13

Abb. 6 – Bauträger und Entstehungszeiten (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024) 16

Abb. 7 – Siedlungsstruktur (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024) 17

Abb. 8 – Beispielfoto Reihenhausbebauung (GP Planwerk GmbH)..... 18

Abb. 9 – Beispiele städtebaulicher Besonderheiten der Siedlungstypologie (von links nach rechts: Tordurchfahrt Wohnhof Benkendorfer Straße, Torgebäude Passendorfer Weg / Paul-Suhr-Straße (2008 und 2024), Torgebäude Benkendorfer Straße (2024), Benkendorfer Straße (2025), Passendorfer Weg / Ammendorfer Weg (2025) (Farbfotos: GP Planwerk GmbH) 19

Abb. 10 – Nutzungen und Wohnformen (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024) 20

Abb. 11 – Geschossigkeiten der Hauptgebäude (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024) 21

Abb. 12 – Erschließung und ÖPNV (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024) 22

Abb. 13 – Straßenraumprofile - Grobgliederung (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024) 23

Abb. 14 – Fotos beispielhafter Straßenräume (Diesterwegstraße als Gebietserschließung, Schkopauer Weg, Schwimmerweg und Hohenweidener Weg als Wohnstraßen) (GP Planwerk GmbH) 24

Abb. 15 – Straßenraumprofile – Tiefe der Vorgärten (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024) 25

Abb. 16 – Schemaschnitt Rudererweg, schmales Straßenraumprofil (Profil: rd. 16 m, Vorgärten rd. 4 m) (GP Planwerk GmbH) 26

Abb. 17 – Schemaschnitt Rudererweg, breites Straßenraumprofil (Profil rd. 25 m, Vorgärten rd. 8,50 m) (GP Planwerk GmbH) 26

Abb. 18 – Versiegelung privater Gebäudevorgärten (Hinweis: Kartierung anhand von Luftbildern und Ortsbegehung. Kein Anspruch auf Vollständigkeit.) (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024) 27

Abb. 19 – Ruhender Verkehr (Hinweis: Kartierung anhand von Luftbildern und Ortsbegehung. Kein Anspruch auf Vollständigkeit.) (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024) 28

Abb. 20 – Teilbereiche (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024) 29

Abb. 21 – Parzellierung, Hausgruppen, Baufluchten, Trauf-und Firsthöhen, Dachformen und Kubaturen (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024; Foto: GP Planwerk GmbH) 30

Abb. 22 – Einheitliche Baufluchten und Kubaturen, Dachformen, Trauf- und Firsthöhen sowie Anordnung und Öffnungsverhältnisse von Fenstern und Türen (GP Planwerk GmbH) 31

Abb. 23 – Reihenhausstrukturen mit unterschiedlich großen Hausgruppen, die auf einem „Doppelhausprinzip" basieren (Historische Planzeichnungen © Stadtarchiv Halle (Saale), Bestandsfotos © GRUPPE PLANWERK, 2024) 32

Abb. 24 – Einheitliche Straßenraumgliederung basierend auf einem Grundprofil des öffentlichen Straßenraums und unterschiedlich tiefen Vorgärten (GP Planwerk GmbH) 32

Abb. 25 – Prägende Elemente der Siedlungsstruktur (Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung, ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 08/2024) 33

Abb. 26 – Straßenseitige vor- und rückspringende Baufluchten im Kollenbeyer Weg (GP Planwerk GmbH) 35

Abb. 27 – Straßenseitige Baufluchten der Mehrfamilienhausbebauung im mittleren Abschnitt der Benkendorfer Straße (GP Planwerk GmbH) 36

Abb. 28, Abb. 29 – Beispielhafte historische Planzeichnung eines Gebäudequerschnitts einer Doppel- / Reihenhausbebauung (© Stadtarchiv Halle (Saale)) **sowie Bestandsfoto einer Reihenhausbebauung mit typischer Dachform** (GP Planwerk GmbH) 37

Abb. 30 – Erhaltene bauzeitliche Dachgauben im Springerweg (GP Planwerk GmbH).37

Abb. 31 – Bestandsfoto mit Schematischer Darstellung der zu berücksichtigenden Anordnungen und Seitenverhältnisse der Fassadenöffnungen (GP Planwerk GmbH) 38

Abb. 32 – Beispiel Aufteilung von Flächen mit „mittlerer" Vorgartentiefe von bis zu 4 m (Stadt Halle (Saale), FB 61), ohne Maßstab....40

Abb. 33 - Beispiel Aufteilung von Flächen mit „tiefen" Vorgärten von ca. 6 m (Stadt Halle (Saale), FB 61), ohne Maßstab....40

Abb. 34 – Beispiel Aufteilung von Flächen mit „tiefen" Vorgärten von ca. 8,50 m (Stadt Halle (Saale), FB 61), ohne Maßstab 41

Abb. 35 – Beispielhafte Einhausungen für Müllstandorte mit Begrünung (nicht aus dem Gebiet) (GP Planwerk GmbH) 42

Abb. 36 Abb. 37 – Beispielhafte erhaltene bauzeitliche Einfriedungen mit einheitlicher Gestaltung im Passendorfer Weg und im Dörstewitzer Weg (GP Planwerk GmbH)....43