Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2026/02716**
Datum: 20.10.2026
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Stadtentwicklung und Planung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	10.11.2026	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.11.2026	öffentlich Entscheidung

Betreff: Erhaltungssatzung Nr. 55 Gartenstadt Gesundbrunnen, Anpassung und Konkretisierung der Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt die angepasste und konkretisierte Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 55 Gartenstadt Gesundbrunnen in der Fassung vom September 2026.

2. Die angepasste Begründung ist die Grundlage für die Prüfung und Beurteilung von Vorhaben, die einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 55 Gartenstadt Gesundbrunnen bedürfen.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen
Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein
Aktivierungspflichtige Investition	☐ ja	☒ nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

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

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

Auswirkungen auf den Stellenplan	☐ ja	☒ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung:		Stellenreduzierung:
Familienverträglichkeit:	☐ ja	
Gleichstellungsrelevanz:	☐ ja	

Klimawirkung:	☐ positiv	☒ keine ☐ negativ

Haushaltskonsolidierungsrelevant	☐ ja	☒ nein

Erläuterung:

Eine automatische Erledigung der laufenden und bereits anhängigen **bauordnungsrechtlichen** Verfahren erfolgt mit der Beschlussvorlage nicht. Die bestehenden Verfahren sind durch den zuständigen Fachbereich Bauordnung und Stadtvermessung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben fortzuführen und bis zum Abschluss zu bearbeiten oder erneut zu prüfen.

Die Fortführung und Bearbeitung der bauordnungsrechtlichen Verfahren könnten bis zum Abschluss der Verfahren zu einem zusätzlichen Verwaltungs- und Personalaufwand im zuständigen Fachbereich 63 führen. Ggf. sinnvolle zusätzliche Personalressourcen bzw. die Einrichtung einer weiteren Stelle werden im Rahmen der künftigen Personal- und Haushaltsplanung des Fachbereiches 63 geprüft.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Erhaltungssatzung Nr. 55 Gartenstadt Gesundbrunnen

Beschluss

zur Anpassung und Konkretisierung der Begründung

1. Planungsanlass und -erfordernis

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 dennoch 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.

Im Jahr 2025 erfolgte die Überprüfung der Erhaltungssatzung Nr. 55 bzw. deren Begründung.

2. Räumliche Lage /Abgrenzung

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. Die

Pestalozzi-Straße und deren Randbebauung sind ausgenommen.

3. Planungsziele und – zwecke

Die Erhaltungssatzung Nr. 55 der Stadt Halle (Saale) dient dem Schutz und dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart sowie der städtebaulichen Gestalt des festgelegten Gebietes gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB). Ziel der Satzung ist es, die städtebauliche Struktur und das Ortsbild nachhaltig zu sichern, ohne bestehende Nutzungsanforderungen außen vor zu lassen.

Im Rahmen der Überprüfung der Erhaltungssatzung und deren Begründung sollte erarbeitet werden, unter welchen Voraussetzungen bei Erhalt der städtebaulichen Struktur Anpassungen wie z. B. barrierefreier Zugang zu den Hauseingängen, Photovoltaik und Solarthermieanlagen, Errichtung von Wärmepumpen, Stellplätze für Fahrräder, Seniorenmobile, Rollatoren, Kinderwagen, Mülltonnen, Fahrzeuge, Elektromobile, Lademöglichkeit am Stellplatz erlaubt werden können. Zur Überprüfung wurde ein externes Büro beauftragt.

Im Ergebnis der Überprüfung wurde festgestellt, dass das Erhaltungssatzungsgebiet eine prägende städtebauliche Struktur aufweist, 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.

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 prägenden 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 Rahmen der städtebaulichen Abwägung und Überprüfung der Vorgärten ist festzustellen, dass diese weiterhin ein Erhaltungsmerkmal der Gebietscharakteristik darstellen. Insbesondere die Durchgrünung und eine einheitliche Gestaltung der Vorgärten sind prägende Elemente der ursprünglichen Planungsidee und tragen zur Qualität des Orts- und Straßenraums bei. Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich erforderlich, eine Mindestbegrünung bzw. einen Mindestanteil an Gartenflächen zu erhalten oder festzulegen, um die gebietstypische Freiraumstruktur dauerhaft zu sichern und auch Vorgaben für eine einheitliche Gestaltung zu definieren.

Im Zuge der Aktualisierung der Satzungsbegründung sowie ihrer Anpassung an aktuelle Fragestellungen und Herausforderungen wurde vor allem die Darstellung der Flächenaufteilung und der Nutzung innerhalb des Vorgartens angepasst. Die Aufteilung der Flächen erfolgt dabei in Form prozentualer Anteile. Es werden Maximalangaben für befestigte Flächen, für teilbefestigte Flächen und Minimalangaben für begrünte Flächen festgelegt. Im weiteren Ergebnis wurden schematische Skizzen erstellt, die zur besseren Veranschaulichung dienen. Die Skizzen zeigen die zulässige Aufteilung der Fläche zwischen Gehweg und Gebäude. Sie sollen Eigentümerinnen und Eigentümern einen Handlungsleitfaden für ihre grundsätzlich gewünschte Flächengestaltung geben.

Dabei dürfen von den Flächen der Vorgärten maximal 40 % der Fläche befestigt und weitere maximal 40 % der Fläche teilbefestigt ausgeführt werden. Mindestens 20 % der Fläche müssen begrünt bleiben.

Die vorstehende Regelung stellt eine teilweise Änderung der bisherigen Handlungsweise dar. Soweit sie von der bislang praktizierten Vorgehensweise abweicht, tritt sie an deren Stelle und gilt künftig in dem jeweils geänderten Umfang. Hiermit werden zugleich die Voraussetzungen geschaffen, etwaige Nutzungsansprüche geltend zu machen bzw. den Anforderungen an entsprechende Nutzungsansprüche zu genügen.

Der Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB erstreckt sich auf die Errichtung, den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen, soweit hierdurch die städtebauliche Gestalt des Gebiets berührt wird; Maßstab der Prüfung bleibt die Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur.

Aufgrund des Ergebnisses, dass die städtebauliche Struktur in ihrer Gesamtheit erhaltenswert ist, wird die Satzung entsprechend beibehalten.

Somit wird die Satzung nicht geändert und ist mit dem Satzungstext sowie den Anlagen als Anlage 1 der Beschlussvorlage zur Information beigefügt.

Die nun vorliegende angepasste Begründung mit einem Leitfaden für die Beurteilung von Vorhaben im Erhaltungssatzungsgebiet ermöglicht es jedoch, dass erforderliche Modernisierungen und bauliche Maßnahmen sowie eine Inanspruchnahme der Vorgärten bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften weiterhin im Einklang mit den Erhaltungszielen erfolgen können. Sie bildet die Grundlage für die städtebauliche Bewertung, ob ein Vorhaben mit den Erhaltungszielen der Satzung gemäß § 172 BauGB vereinbar ist oder diese beeinträchtigt. Gleichzeitig schafft sie für Eigentümerinnen und Eigentümer eine verbesserte Transparenz.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung nach § 172 BauGB stets im Rahmen einer Einzelfallentscheidung erfolgt. Die schematischen Skizzen und Empfehlungen in der angepassten Begründung dienen zur Orientierung und sollen Eigentümerinnen und Eigentümern einen Handlungsleitfaden für ihre grundsätzlich gewünschte Flächengestaltung und ihre Vorhaben geben.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung einer Erhaltungssatzung kann unmittelbar durch den Stadtrat beschlossen werden; eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Trägern öffentlicher Belange sieht das Baugesetzbuch nicht vor.

Ende Oktober 2024 wurde das Büro GP Planwerk GmbH mit der Überprüfung der Erhaltungssatzung Nr. 55 für die Gartenstadt Gesundbrunnen beauftragt. Die Bearbeitung begann im November 2024. Bis Mitte Februar 2025 erfolgte die Bestandsaufnahme durch Ortsbegehungen sowie Sichtung von Planunterlagen, Literaturrecherchen und weitere

Grundlagenanalysen. Des Weiteren wurde in dem gesamten Prozess die Bürgerinitiative Gesundbrunnen intensiv über den laufenden Prozess informiert und als Multiplikator beteiligt.

Mitte März 2025 erfolgte eine Öffentlichkeitsveranstaltung im Erhaltungssatzungsgebiet. Diese begann mit einer Informationsveranstaltung im Südstadt-Gymnasium und wurde durch Stadtteilspaziergänge in kleineren Gruppen ergänzt. Es nahmen etwa 150 Personen teil. Ziel war es, die Anwohnerinnen und Anwohner mittels eines einführenden Vortrags über die laufende Überprüfung der Erhaltungssatzung Nr. 55 für die Gartenstadt Gesundbrunnen zu informieren und einen gemeinsamen Wissensstand herzustellen. In den anschließenden vier Stadtteilspaziergängen diskutierten die Teilnehmenden städtebauliche Merkmale sowie aktuelle Herausforderungen vor Ort.

Anfang April 2025 folgte ein Workshop mit der Fachöffentlichkeit. Am Workshop nahmen rund 50 Personen teil, darunter Fachexperten, politische Entscheidungsträger sowie Vertreterinnen und Vertreter der Bürgerinitiative und Bewohnerschaft aus dem Erhaltungssatzungsgebiet. Ziel war es, über die Erhaltungssatzung zu informieren, Fachwissen zu vermitteln und gemeinsam Handlungsoptionen zu diskutieren. Nach einer einführenden Information und kurzen Impulsvorträgen zu den Themen Energie und Wärmeversorgung, Klimaschutz, Regenentwässerung, Bauordnung sowie Mobilität und Sicherheit lag der Fokus auf der Diskussion künftiger Entwicklungsperspektiven der Gartenstadt, insbesondere zu Vorzonen, ruhendem Verkehr, erneuerbaren Energien, Wohnraumerweiterungen und Klimaschutz.

Die Ergebnisse der Stadtteilspaziergänge sowie des Fachworkshops flossen in die weitere Bearbeitung der Untersuchung ein. Die erforderlichen Anpassungsbedarfe hinsichtlich der Erhaltungsziele wurden mit den Beteiligten erarbeitet und verwaltungsintern abgestimmt. Im Anschluss wurden die Untersuchungsergebnisse den politischen Fraktionen vorgestellt.

Am 04. November 2025 fand in der Aula der Marguerite Friedlaender Gesamtschule eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt. Ziel der Veranstaltung war es, die Anwesenden über den aktuellen Stand der Untersuchungsergebnisse zu informieren und mögliche Lösungsansätze zu diskutieren

Ergänzend wurden die Inhalte der Informationsveranstaltungen auf der Webseite der Stadt veröffentlicht.

5. Familienverträglichkeitsprüfung

Belange der Familienverträglichkeit werden durch die angepasste Begründung der Erhaltungssatzung nicht berührt. Die Durchführung einer gesonderten Familienverträglichkeitsprüfung ist daher nicht notwendig. Gegenstand der Satzung ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben notwendige Aufwand seitens der Stadtverwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Es lässt sich derzeit nicht belastbar abschätzen, welcher personelle Mehraufwand aus der Anpassung der Begründung zur Erhaltungssatzung entsteht. Etwaige zusätzliche Aufwendungen könnten sich insbesondere aus einem erhöhten Prüf- und Verwaltungsaufwand im Rahmen der Anwendung der angepassten Begründung zur Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergeben.

7. Pro und Contra

Pro:

- städtebauliches Ortsbild bleibt bezüglich der Baustruktur wie Gebäudetypologie und Fassadengliederung erhalten
- die rückwärtigen Gartenbereiche bleiben erhalten, dienen zur Erholung und gärtnerischen Gestaltung
- Vorgärten werden für zeitgemäße Nutzungsansprüche geöffnet und nutzbar
- barrierearme Gestaltungsmöglichkeiten für Personen mit Mobilitätseinschränkungen

Contra:

- Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraums durch künftige Nutzungen innerhalb des Vorgartens, z. B. Überfahrten
- Reduktion der Grüngestaltung sowie der unversiegelten Flächen in den Vorzonen, folglich Auswirkungen auf das Mikroklima, Einschränkungen in der Regenwasserversickerung, Verringerung der Biodiversität
- ggf. negative Vorbildwirkung für andere Bereiche im Stadtgebiet, welche ebenfalls von ausgeprägten Vorgärten geprägt sind

Anlagen:

Anlage 1 Rechtskräftige Erhaltungssatzung Nr. 55 Gartenstadt Gesundbrunnen zur Information

Anlage 2 Angepasste und konkretisierte Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 55 Gartenstadt Gesundbrunnen