

Begleitblatt Geschäftsbereichsbeteiligung

Gegenstand: Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtischen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt - Erhaltungssatzung Nr. 29 - Am Kirchtor/ Neuwerk III/2003/03003

Einreichender Geschäftsbereich: FB Stadtentwicklung und -planung

Finanzielle Auswirkungen

☒ nein ☐ ja

		wirksam von bis	Höhe	Wo veranschlagt (HH-Stelle)
VerwHH	Einnahmen		€	
	Ausgaben		€	
VermHH	Einnahmen		€	
	Ausgaben		€	

Folgekosten (in o. g. Beträgen nicht enthalten)

☒ nein ☐ ja

		wirksam von bis	Höhe	Wo veranschlagt (HH-Stelle)
zu Lasten anderer OE	Einnahmen		€	
	Ausgaben		€	
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Einnahmen		€	
	Ausgaben		€	

Auswirkungen auf den Stellenplan

☒ nein ☐ wenn ja

beantragte
Stellenerweiterung:

vorgesehener
Stellenabbau:

Beteiligung des GPR/PR notwendig?

☒ nein ☐ ja

Kinderfreundlichkeitsprüfung erfolgt?

☐ nein ☐ ja

Gleichstellungsrelevant?

☒ nein ☐ ja

Mitzeichnung

1	2	3	4	5	6	7	8
OB/GB/FB	Übergeben am	Rückgabe am	Rückgabe nicht fristgerecht	Zugestimmt ohne Änderungs- vorschläge	Zugestimmt mit Änderungs- vorschlägen	Änderungs- vorschläge, die berücksichtigt wurden	Änderungs- vorschläge, die nicht berück- sichtigt wurden
OB	10.02.03	24.02.03	☐	☒	☐	☐	☐
GB I	10.02.03	24.02.03	☐	☒	☐	☐	☐
GB II			☐	☐	☐	☐	☐
GB III	10.02.03	24.02.03	☐	☒	☐	☐	☐
GB IV	10.02.03	24.02.03	☐	☒	☐	☐	☐
GB V	10.02.03	24.02.03	☐	☒	☐	☐	☐
FB 39			☐	☐	☐	☐	☐
FB 13	10.02.03		☐	☐	☐	☐	☐
Sonstige zu beteiligende Stellen			☐	☐	☐	☐	☐

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03003**
Datum: 02.06.2003
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: Dr. Merk, Elisabeth

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	08.04.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	13.05.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.05.2003	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtischen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt - Erhaltungssatzung Nr. 29 - Am Kirchtor/ Neuwerk**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 19 Am Kirchtor/ Neuwerk nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Finanzielle Auswirkung: keine

Haushaltsstelle: VerwHH :
 VermHH :

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

**Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Neuwerkes/ Am Kirchtor
(Erhaltungssatzung Nr. 29)**

Inhaltsverzeichnis

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

Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Neuwerkes/ Am Kirchtor

(Erhaltungssatzung Nr. 29)

Sachdarstellung

Die Stadt Halle hat ein Zielkonzept für Erhaltungssatzungen im Stadtgebiet erarbeitet. Dieses Konzept weist auf der Grundlage einer Analyse Bereiche aus, für die Erhaltungssatzungen aufgestellt werden sollen. Dazu gehört auch das Gebiet des Neuwerkes/ Am Kirchtor.

Mit vorliegender Erhaltungssatzung soll der Schutz der städtebaulichen bzw. stadträumlichen Charakteristik eines ausgewählten Gebietes mitsamt seiner Straßenzüge und deren jeweiligen Besonderheiten und Einzelementen wie Straßenverläufe, Platzanlagen und Freiflächenbereichen gewährleistet werden. Insbesondere die stadtgestalterische Geschlossenheit und Wirkung des Neuwerkes/ Am Kirchtor gilt es zu bewahren.

Zur Stärkung dieser gebietsspezifischen, städtebaulich wertvollen Struktur und Qualität ist es notwendig, dass die vom Gesetzgeber angebotenen Erleichterungen aufgegriffen und Sanierungsabsichten über das Investitionserleichterungsgesetz unterstützt werden.

Investoren können in Erhaltungssatzungsgebieten Investitionszulagen des Bundes nach dem Investitionszulagegesetz vom 18.08. 1997 (BGBl. I S.2070ff.) in Höhe von bis zu 22% des Investitionsvolumens erzielen (vgl. § 3 Abs. 1 Ziff.4 Lit. b des vorgenannten Gesetzes). Am 22.12. 2001 wurde das Investitionszulagengesetz geändert.

Folgende wesentliche Aspekte sind neu:

1. Für den Neubau von Wohngebäuden in festgelegten Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 BauGB oder in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO wird keine Zulage (ursprünglich 10%) mehr gezahlt!
2. In diesen Gebieten werden ab 2002 bis 31.12. 2004 gemäß § 3a (InvZulG) Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden, die vor dem 01.01. 1949 fertiggestellt worden sind, mit einer erhöhten Investitionszulage von 22% begünstigt. Gleiches gilt für nachgewiesene Baudenkmale der Baujahre 1948 bis 1959. Gleichzeitig wurde die Bemessungsgrundlage von 1.200 DM auf 1.200 € erhöht. Damit ist unter Einhaltung aller sonstigen Bedingungen eine Investitionszulage von bis zu 264 € pro Quadratmeter Wohnfläche vom Finanzamt auszahlbar. Damit soll die Investitionsbereitschaft der Eigentümer angeregt werden, die z.B. keine Möglichkeit der Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln Stadtumbau /Ost haben.
3. Alle Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden in anderen Gebieten der Stadt werden nach § 3 (InvZulG) weiter mit 15 % Zulagen (auf Antrag beim Finanzamt) mit der ursprünglichen Bemessungsgrundlage von 1.200 DM = 613,55 € begünstigt. Diese Zulagen des Finanzamtes werden unabhängig von der Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln gewährt! Bei der Erarbeitung der Wohnbauförderrichtlinien wurden diese Möglichkeiten berücksichtigt.

(Erhaltungssatzung Nr. 29)

Vorrangige Zielsetzung der Erhaltungssatzungen ist die Sicherung, der Erhalt und die Revitalisierung der stadträumlich wirksamen, straßenbegleitenden Blockrandbebauung. Es besteht eine enge Verbindung zum Denkmalschutz und dessen Zielen, die den Erhalt und Schutz von Zeugnissen des Bauens bestimmter Zeitepochen bezwecken. Insofern liegt der Schwerpunkt im Erhalt der Vorderhäuser einschließlich ihrer Seitenflügel. Obwohl die Geltungsbereiche entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen, sind die Hofbebauungen, sofern es sich nicht um strukturbestimmende Gebäude handelt, vom Erhaltungsziel ausgeschlossen. Hierbei ist jedoch eine Einzelprüfung und –entscheidung je nach Bedeutung des Gebäudes für das jeweilige Gebiet zu treffen.

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

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung sind keine Ansprüche gegen die Stadt, seien es Ausgleichszahlungen, Übernahmeansprüche etc. verbunden. Eine solche Satzung stellt keinen enteignenden Eingriff dar. Allenfalls beim Vollzug dieser Satzung, wenn die Kommune die jeweiligen Bau- und Umnutzungsanträge zu prüfen hat, wären derartige Ansprüche der Investoren denkbar. Aber eben nur, sofern die Stadt entsprechende Investitionen kategorisch ablehnt unter Hintenanstellung jedweder wirtschaftlicher Zwänge. Da dies gerade nicht bezweckt ist, vielmehr Investitionen durch die Satzungen erleichtert werden sollen, ist ein Haftungs- und Entschädigungsrisiko der Stadt hier auszuschließen. Es bleibt beim Vorteil der ganz erheblichen Investitionsvergünstigung für Investitionen nach dem Investitionszulagegesetz.

Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Neuwerkes/ Am Kirchtor

(Erhaltungssatzung Nr. 29)

Aufgrund von §6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen -Anhalt (GO LSA) vom 5.Oktober 1993 (GVBl. S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03. 2002 (GVBl. LSA, S.130) und des §172 Abs.1 Satz 1 (Nr.1) /Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2002 (BGBl.I S.1250) beschloss der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 28.05.2003 folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Anhang in Tabellenform aufgeführten Flurstücke und wurde derart ausgewählt bzw. begrenzt, dass Überschneidungen mit der bereits gültigen Erhaltungssatzung Nr. 7 „Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen mit Wohnnutzung“ ausgeschlossen sind.

Zusätzlich ergibt sich der Geltungsbereich dieser Satzung aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist. Aktualisierungsstand der ALK: Dezember 2002.

§ 2

Erhaltungsziel/ sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach Landesbauordnung sowie Denkmalschutz.

Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

§ 3

Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Stadt Halle, GB Planen, Bauen und Straßenverkehr, FB Stadtentwicklung und -planung erteilt.

Ist eine baurechtliche und/oder denkmalschutzrechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, so wird die Genehmigung durch den FB Bauordnung und Denkmalschutz im Einvernehmen mit dem FB Stadtentwicklung und -planung erteilt.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut, ändert oder errichtet, handelt gemäß § 213 Abs.1 Nr.4 ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs.2 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Halle (Saale), 30.05.2003

-Siegel-

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Anlage: Übersicht Flurstücksnummern, Lageplan

Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung des Neuwerkes/ Am Kirchtor

(Erhaltungssatzung Nr. 29)

Begründung zur Satzung über die Erhaltung des Neuwerkes/ Am Kirchtor

Das stadtplanerische Instrument der Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Qualität eines bestimmten Gebietes, wie es sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Die Erhaltungssatzung bezweckt, bezogen auf bauliche Anlagen, einerseits den Schutz des Ortsbildes, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes und andererseits den Erhalt baulicher Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Es besteht eine enge Verbindung zum Denkmalschutz. Jedoch wird hier weniger auf den Schutz einzelner Baudenkmäler wegen ihres individuellen Wertes abgestellt. Vielmehr geht es um die Ausstrahlungswirkung von baulichen Anlagen auf die Umgebung und damit des Erhaltes des individuellen städtebaulichen Gesamtcharakters und Gesamterscheinungsbildes eines Stadt- oder Ortsteiles.

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

Das in die Erhaltungssatzung Neuwerk/ Am Kirchtor einbezogene Gebiet ist ein städtebaulich wertvolles Quartier mit vorrangiger Wohnnutzung. Es liegt im Denkmalbereich Mühlwegviertel/ Neumarkt. Der überwiegende Teil der Gebäude ist entsprechend Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt Baudenkmal (Einzeldenkmal).

Das Erhaltungssatzungsgebiet Am Kirchtor/ Neuwerk ist ein durch repräsentative Villen in parkähnlichen Gärten geprägtes Areal, das nördlich der Halleschen Altstadt gelegen ist. Benannt nach dem mittelalterlichen Kloster Neuwerk sind vereinzelt Reste der einstigen Vorstadt Neumarkt erhalten.

In landschaftlich reizvoller, zum Teil stadtbildprägender Hanglage über dem Mühlgraben, entstanden im späten 19. Jahrhundert bis in die 20er Jahre des 20. Jahrhunderts in geringer Bebauungsdichte zu beiden Seiten des Straßenzuges Neuwerk Villen mit herrschaftlichem Anspruch.

Deren Formsprache reicht vom Spätbarock über historisierende Bauten der Gründerzeit bis hin zu Elementen des Jugendstils, des Art Deco und der Reformarchitektur.

Sie sind von großzügigen, zum Teil parkähnlichen Gärten umgeben. Die nord- östlichen Grundstücke werden von der Straße Am Kirchtor erschlossen, zur Straße Neuwerk sind die Grundstücke mit einer (ebenfalls denkmalgeschützten) Mauer eingefriedet.

Städtebauliches Ziel ist es, dieses einmalige, vor allem durch die ausgedehnten Gärten mit wertvollem Baumbestand besonders geprägte Stadtviertel in seiner Struktur zu erhalten. Eine bauliche Nachverdichtung in diesem hochwertigen städtischen Ensemble (Errichtung einer zweiten Baureihe) ist städtebaulich nicht zu vertreten und soll mit dieser Satzung ausgeschlossen werden.

Die seit den 70er Jahren auf dem von der Hochschule für Kunst und Design Burg Giebichenstein genutzten Grundstück Neuwerk 7 erfolgte Bebauungsverdichtung, widerspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen und darf nicht Vorbild für die Nachbarbebauung werden. Auf diesem Grundstück ist ein partieller Rückbau das Ziel.

Momentan sind die durch die Satzung erfassten Straßenzüge weitgehend geschlossen erhalten und größtenteils saniert. Einige wenige Gebäude sind jedoch durch jahrelang fehlende bzw. mangelnde Instandsetzungsmaßnahmen teilweise stark geschädigt und stehen leer.

Um ein Wegbrechen dieser Objekte zu vermeiden und vor allem einer immer wieder angefragten Nachverdichtung entgegenzuwirken und derartig negative und für die Stadtstruktur fatale Entwicklungen zu verhindern, ist es erforderlich, Voraussetzungen zu schaffen, die eine zusätzliche Unterstützung für Investitionswillige der unsanierten Villen gewährleisten.

Mit vorliegender Satzung soll sichergestellt werden, dass Investitionen getätigt werden, und leerstehende und bislang dem Verfall preisgegebene Gebäude gerettet werden können. Darüber hinaus ist jedoch auch erklärtes Ziel der Erhaltungssatzung, eine Nachverdichtung insbesondere in den Gartenbereichen der Grundstücke Am Kirchtor zu ausschließen.