## Begleitblatt Geschäftsbereichsbeteiligung

**Gegenstand:** Erhaltungssatzung Nr. 26 Wörmlitzer Straße III/2003/03224

**Einreichender Geschäftsbereich:** GB II Planen, Bauen und Straßenverkehr

### Finanzielle Auswirkungen

☒ nein ☐ ja

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

**Folgekosten (in o. g. Beträgen nicht enthalten)** ☒ nein ☐ ja

| | | wirksam von | wirksam 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** | | | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

HALLE ★ *Die Stadt*

# Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03224**
Datum: 02.06.2003
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: Dr. Merk, Elisabeth

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

**Betreff: Erhaltungssatzung Nr. 26 Wörmlitzer Straße**

**Beschlussvorschlag:**
Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 26 für die Wörmlitzer Straße 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 der Wörmlitzer Straße**

**(Erhaltungssatzung Nr. 26)**

---

**Sachdarstellung**

Die Stadt Halle hat ein Zielkonzept für Erhaltungssatzungen im Stadtgebiet erarbeitet. Dieses Konzept weist auf der Grundlage einer Analyse Bereiche aus, für die Erhaltungssatzungen aufgestellt werden sollen. Hierzu gehört der Bereich der Wörmlitzer Straße.

Mit der vorliegenden Erhaltungssatzung soll der Schutz der städtebaulichen bzw. stadträumlichen Charakteristik eines ausgewählten Straßenzuges (in diesem Fall der Magdeburger Straße) und deren jeweiligen Besonderheiten und Einzelelementen wie Straßenverlauf, Platzanlagen und Freiflächenbereichen gewährleistet werden. Insbesondere die derzeit noch weitgehend vorhandene stadtgestalterische Geschlossenheit und Wirkung des Straßenzuges Wörmlitzer Straße gilt es zu bewahren.

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

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

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 auszuzahlen. Damit soll die Investitionsbereitschaft der Eigentümer angeregt werden, die z.B. keine Möglichkeit der Inanspruchnahme von Wohnbaufördermittel 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 Wohnungsbaufördermitteln gewährt! Bei der Erarbeitung der Wohnungsbauförderrichtlinien wurden diese Möglichkeiten berücksichtigt.

**Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung der Wörmlitzer Straße**

**(Erhaltungssatzung Nr. 26)**

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

Bezugnehmend auf die „Stadtentwicklungskonzeption Wohnen“ mit der Zielsetzung der Reduzierung von Wohnraum sind ebenso nachträgliche Verdichtungen über Dach- oder Souterrain- bzw. Kellergeschossausbauten sowie massive und die Wohnungsgrundrisse verfremdende Wohnungsteilungen nicht im Sinne der vorliegenden Satzung. Diese Maßnahmen würden zusätzlich das ohnehin bestehende Problem des ruhenden Verkehres im Bereich der Wörmlitzer Straße 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 der Wörmlitzer Straße**

**(Erhaltungssatzung Nr. 26)**

---

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

**Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhaltung der Wörmlitzer Straße**

**(Erhaltungssatzung Nr. 26)**

---

**Begründung zur Satzung über die Erhaltung der Wörmlitzer Straße**

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

Es besteht eine enge Verbindung zum Denkmalschutz. Jedoch wird hier weniger auf den Schutz einzelner Baudenkmäler wegen ihres individuellen Wertes abgestellt. Vielmehr geht es um die Ausstrahlungswirkung von baulichen Anlagen auf die Umgebung und damit des Erhaltes des individuellen städtebaulichen Gesamtcharakters und Gesamterscheinungsbildes eines Stadt- oder Ortsteiles bzw. Straßenzuges.
Das Erfordernis zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung besteht für Bestandsgebiete mit besonderer städtebaulicher Prägung. Das städtebauliche Erscheinungsbild muss dabei eine besondere, gebietsspezifische Eigenart aufweisen.

Der in die Erhaltungssatzung Wörmlitzer Straße einbezogene Geltungsbereich ist ein städtebaulich wertvoller Straßenzug mit vorrangiger Wohnnutzung. In einigen wenigen Gebäuden befinden sich in der Erdgeschosszone kleinere Läden bzw. Funktionsunterlagerungen. Im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt ist eine Vielzahl der Gebäude als Einzeldenkmal ausgewiesen.
Die Wörmlitzer Straße ist eine der auf den Rannischen Platz zuführenden Sternstraßen im Denkmalbereich Südliche Stadterweiterung. Die Geschossigkeit der Wohnhäuser variiert zwischen 2 und 5 Geschossen. Die überwiegende Mehrheit der Gebäude wurde zwischen dem letzten Viertel des 19. Jh. bzw. Anfang des 20. Jh. errichtet. Die Fassaden der Gründerzeitlichen Bebauung weisen mehrheitlich Formen der Neurenaissance und des Neubarockes auf.
Vor allem das heutige hohe Verkehrsaufkommen in der Wörmlitzer Straße wirkt sich negativ auf die Investitionsbereitschaft aus.

Momentan ist der durch die Satzung erfasste Straßenzug noch weitestgehend geschlossen erhalten. Durch jahrelang fehlende bzw. mangelnde Instandsetzungsmaßnahmen sind jedoch einige Gebäude teilweise stark geschädigt und stehen leer.
Um ein Wegbrechen dieser Straßenraumkanten zu vermeiden und derartig negative und für die Stadtstruktur fatale Entwicklungen zu verhindern, ist es erforderlich, Voraussetzungen zu schaffen, die eine zusätzliche Unterstützung für Investitionswillige gewährleisten.
Mit vorliegender Satzung soll sichergestellt werden, dass Investitionen getätigt werden, und leerstehende und bislang dem Verfall preisgegebene Gebäude gerettet werden können.

Anlage: Übersicht Flurstücksnummern (Tabelle), Lageplan mit Geltungsbereich