



HALLE ★ Die Stadt

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03351**
Datum: 03.06.2003
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	15.07.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	12.08.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.09.2003	öffentlich Entscheidung

Betreff: Erhaltungssatzung Nr. 30 Gut Kanena

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 30 für das Gut Kanena nach § 172 Abs.1 Satz1 BauGB.

Finanzielle Auswirkung: keine

i.V. Eberhard Doege
Tepasse
Beigeordneter für Planen,
Bauen und Straßenverkehr

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt „Gut Kanena“
(Erhaltungssatzung Nr. 30)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Sachdarstellung
2. Satzung
3. Begründung
4. Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt „Gut Kanena“
(Erhaltungssatzung Nr. 30)**

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 die Ortslage Halle - Kanena im Osten von Halle.

Mit der vorliegenden Erhaltungssatzung soll dem Schutz der städtebaulichen bzw. stadträumlichen Struktur in ausgewählten Gebiet (in diesem Fall das Gut Kanena) Rechnung getragen werden.

Genauso wie in der historischen Altstadt bestimmt auch im Zentrumsbereich der ehemaligen Dörfer, die Anordnung der Gebäude den Charakter des jeweiligen Ortes. Ob Gebäude groß oder klein, Straßen und Plätze eng oder weit sind, trägt zu unserem Bild von Halle und seinen Ortsteilen bei. Dabei spielt gerade auch die Maßstäblichkeit der Bauten eine große Rolle.

Damit das Ortsbild ausgewählter Bereiche positiv zu entwickeln ist und in seiner Raumwirkung, sowie Maßstäblichkeit zu erhalten ist, werden durch den Fachbereich Stadtentwicklung und -planung für verschiedene Bereiche der Stadt Erhaltungssatzungen erarbeitet.

Um in der zukünftigen Entwicklung des jeweiligen Ortes der Ortstypik gerecht zu werden und die vorhandenen Qualitäten zu erhalten, werden im Rahmen der Begründung zu dieser Satzung für jeden Bereich die entsprechenden Kriterien genannt, auf deren Basis die Erhaltungssatzung fußen soll.

Zur Stärkung der ortsspezifischen, 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 auszuführen.

Damit soll die Investitionsbereitschaft der Eigentümer angeregt werden, die z.B. keine Möglichkeit der Inanspruchnahme von Wohnbaufördermittel Stadtbau /Ost haben.

3. Alle Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden in anderen Gebieten der Stadt werden nach § 3 (InvZulG) weiter mit 15 % Zulagen (auf Antrag beim Finanzamt) mit der ursprünglichen Bemessungsgrundlage von 1.200 DM = 613,55 € begünstigt. Diese Zulagen des Finanzamtes werden unabhängig von der Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln gewährt! Bei der Erarbeitung der Wohnbauförderrichtlinien wurden diese Möglichkeiten berücksichtigt.

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

Insofern liegt der Schwerpunkt im Erhalt der ortstypischen Gebäude und Hofanlagen entlang des öffentlichen Raumes. Zur Wahrung der Charakteristik der Gutsanlage sind Dachdeckungsmaterialien, -aufbauten, die Gestaltung der Fassaden (Putz, Farbigeit und Fenster) und Wegegestaltung in der bauzeitlichen Typik beizubehalten bzw. wiederaufzunehmen.

Ein Erhalt der städtebaulich wertvollen Dorfstrukturen kann im Falle von Neubauten auf Abrisstandorten nur dann gewährleistet werden, wenn neue Gebäude lagemäßig auf dem Standort der vorherigen Bebauung eingeordnet werden. Dabei ist die exakte Wiederherstellung der ehemaligen Kante zum öffentlichen Raum besonders von Bedeutung, da diese Kante das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes (Straße, Platz) maßgeblich beeinflusst.

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

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt „Gut Kanena“
(Erhaltungssatzung Nr. 30)**

Aufgrund von § 6 Abs.1 der Gemeindeverordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5.Oktober 1993 (GVBl. S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.02 (GVBl. S. 130) und des §172 (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 23.07.02 (BGBl. I S. 2850) beschloss der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung amo.g. Erhaltungssatzung für folgendes Gebiet:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstück 27 /1, Teilfl. 31 /1, 37 und Teilfl. 427 /2 in der Gemarkung Kanena Flur 2 und wurde derart ausgewählt bzw. begrenzt, dass Überschneidungen mit anderen Erhaltungssatzungen 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 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 Nr. 1 BauGB.

§ 3

Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Stadt Halle, GB Planen, Bauen und Straßenverkehr, FB Stadtentwicklung und –planung erteilt. Ist baurechtliche und /oder denkmalschutzrechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, so wird die Genehmigung durch den FB Bauordnung und Denkmal 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

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung (Satzungstext) erfolgt ortsüblich. Bei der Stadtverwaltung Halle (Saale), Fachbereich Stadtentwicklung und -planung kann die Satzung während der Dienststunden eingesehen werden.

Halle (Saale),

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt „Gut Kanena“
(Erhaltungssatzung Nr. 30 Begründung)**

Begründung und Beschreibung der Städtebaulichen Eigenart

Die alte Sorbiansiedlung Kanena liegt im Südosten Halles in Sumpf- und Auengelände des Reidebaches. Kanena ist ein alter slawischer Ort und wurde bereits im 8. Jahrhundert gegründet. Als im 13. Jahrhundert deutsche Kolonisten angesiedelt wurden, entstand ein Sattelhof, aus dem sich später das Gut entwickelte. Der Gutsbezirk wurde seit Anfang des 14. Jahrhunderts Wenigen- oder Klein - Kanena genannt.

Die Gutsanlage gehörte zum ehemaligen Stadtgut Halle und die Stadt Halle ist seit 1996, nach erfolgter Vermögenszuordnung, wieder Eigentümer des Grundstücks. Die Gutsanlage steht unter Denkmalschutz, eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt nicht mehr. Die Gutsanlage, ein geschlossener Vierseithof, ist in seiner Eigenart so zu erhalten. Trotz seines partiell schadhaften und teilweise sogar ruinösen Bauzustandes ist es ein beachtenswertes Dokument für eine ortsbildbeherrschende landwirtschaftliche Hofanlage mit weitgehend original erhaltenen Gebäuden des 18. bis späten 19. Jahrhunderts, wobei das Gutshaus im Kern älter sein wird.

Die Hofstelle dürfte mittelalterlich sein, da der Ort im Jahr 889 zum ersten Mal erwähnt ist und 1182 genannt wird, als der Magdeburger Erzbischof Wichmann dem Kloster Neuwerk bei Halle einige dort gekaufte Güter übergibt.

Die ausgebrannte Scheune aus gelben Backstein an der Nordwestecke trägt sehr maßgeblich zur Geschlossenheit der Gesamtanlage bei. Darüber hinaus besitzt die Außenfassade durch überwiegend paarweise angeordnete stichbogige Fenster, die im Obergeschoss nur als schmale Schlitz ausgebildet sind und den Rundbogenfries unterhalb der Traufe eine beachtenswerte architektonische Gestaltung. Die bauliche Situation der Hofeinfahrt sollte aufgewertet werden.

Kanena wurde 1950 nach Halle eingemeindet.

