



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03350**
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. 31 Ortslage Reideburg im Norden Baweritz

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 31 für die Ortslage Reideburg im Norden Baweritz.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der
Ortslage Reideburg im Norden Baweritz
(Erhaltungssatzung Nr. 31)**

INHALTSVERZEICHNIS

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

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der
Ortslage Reideburg im Norden Baweritz
(Erhaltungssatzung Nr. 31)**

1. 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 - Reideburg im Osten von Halle.

Mit der vorliegenden Erhaltungssatzung soll dem Schutz der städtebaulichen bzw. stadträumlichen Struktur im ausgewählten Gebiet (in diesem Fall der historische Siedlungsbereich Baweritz) 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 erhalten werden kann, 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 Wohnbaufördermitteln 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 des historischen Ortsbildes sollten gemeinsame bzw. ähnliche Gestaltungsmerkmale bezüglich der Baukörper, Dächer, Fassaden und des Umfeldes Beachtung finden. Typische Charakteristika wie Dachdeckungsmaterialien und – aufbauten, Fassadengestaltungen (Putze, Farbigkeiten, Fenster) sowie Einfriedungen und dorfbildprägende Wegegestaltungen sind in der vorhandenen gewachsenen Struktur beizubehalten bzw. wiederaufzunehmen.

Ein Erhalt der städtebaulich wertvollen Dorfstrukturen kann im Falle von Neubauten auf Abrissstandorten 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.

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. S.2850) beschloss der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung amo.g. Erhaltungssatzung für folgendes Gebiet:

§ 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 anderen Erhaltungssatzungen ausgeschlossen sind. Zusätzlich ergibt sich der Geltungsbereich dieser Satzung aus den beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist. Aktualisierungsstand der ALK: März 2003

§2

Erhaltungsziel /sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§172 (1) BauGB)

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

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

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Halle (Saale),

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Anlage: Übersicht Flurstücksnummern, Lageplan

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der
Ortslage Reideburg im Norden Baweritz
(Erhaltungssatzung Nr. 31 Begründung)**

Begründung und Beschreibung der Städtebaulichen Eigenart

In Baweritz sind die typischen Bau- und Nutzungsstrukturen noch weitgehend unversehrt erhalten. Deshalb wird besonderer Wert auf deren Sicherung gelegt. Die Namensbezeichnung von Baweritz, eines Siedlungskern slawischen Ursprungs nördlich der Paul-Singer-Straße im Stadtteil Reideburg, ist im Laufe der letzten Jahrhunderte nicht mehr als Gebiets- und Lagebenennung gebräuchlich.

Die am Ende des 18. Jahrhunderts entstandene Hofanlage ist ein wesentlicher Bestandteil eines historischen Siedlungskern in Form eines Rundlings, dessen Gehöfte hufeisenförmig um einen angerartigen Dorfplatz angeordnet sind. Als charakteristisches Merkmal des Rundlings ist die Kompaktheit der Anlage zu nennen, die nach außen eine starke Geschlossenheit zeigt. Hier treten vor allem die Scheunen mit ihren massiven, klaren Kubaturen in Erscheinung. Die Gebäude weisen insgesamt gerade Gebäudefluchten ohne Vor- und Rücksprünge auf.

Der Ort bildete einen Halbkreis um den Salpeterteich, durch den ein Reidearm floss. Um 1850 wurde der Teich zugeschüttet und 1855 die heute noch vorhandenen Mehrfamilienhäuser 3geschossig darauf errichtet. Entlang der Zwickauer Straße und der Zwebendorfer Straße lehnt sich kleinteiligere 1-2geschossige Bebauung an diesen alten Siedlungskern an. Die Paul-Singer-Straße führt als Angerbereich in diesen Rundling. Die Gebäude sind zum Teil trauf- bzw. giebelständig um den Anger als Grenzbebauung angeordnet. Überwiegend sind die Gebäude mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdach ohne größere Dachüberstände und verschiedentlich mit Gaupen versehen. Die Einfriedung der Hofanlagen wird durch eine ca. 1,80m hohe verputzte Mauer gefasst. Zwei Hofanlagen des Rundlings Paul-Singer-Straße 92 und 98 sind im Denkmalverzeichnis der Stadt Halle eingetragen.

Außen das heißt hinter den Gärten der Höfe, sicherte ein heute noch vorhandener Wassergraben den Ort Baweritz dieser soll in seiner Art erhalten bleiben und nicht überbaut werden. Bemerkenswert ist der Eingangsbereich des Rundlings mit seiner Sitzecke, welcher eine Aufwertung in seinem dörflichen Flair erhalten sollte.

Die Baweritz wird durch die Paul-Singer-Straße, Zwickauer Straße, Schwarzenberger Straße und Zwebendorfer Straße umgeben.

Der gute Erhaltungszustand dieser Gesamtanlage mit ihren zugeordneten Nutzgärten, jedoch mit Leerständen der bäuerlichen Nebengebäude- nur eine Hofanlage wird noch von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt- in Verbindung mit den erkennbaren Veränderungen in der Nachbarschaft- gab Anlass für Überlegungen, diesen historischen, für Reideburg und seine Entwicklung typischen Siedlungsbereich langfristig in seinem Charakter zu erhalten.

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der
Ortslage Reideburg im Norden Baweritz
(Erhaltungssatzung Nr. 31 Übersicht Flurstücksnummern)**

**Übersicht der Flurstücksnummern der vom Geltungsbereich der
Satzung erfassten Flurstücke:**

Flurstücksliste

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Reideburg	2	104	
Reideburg	2	106 /2	
Reideburg	2	106 /3	
Reideburg	2	107 /1	
Reideburg	2	127	
Reideburg	2	129 /6	Teilfläche
Reideburg	2	532 /108	
Reideburg	2	583 /129	
Reideburg	2	607 /128	
Reideburg	2	6082	
Reideburg	2	6083	
Reideburg	2	6162	
Reideburg	2	6164	Teilfläche
Reideburg	2	6165	
Reideburg	2	6166	
Reideburg	2	6167	
Reideburg	2	6168	
Reideburg	2	6169	
Reideburg	2	6170	
Reideburg	2	6171	
Reideburg	2	6172	Teilfläche
Reideburg	2	6220	Teilfläche
Reideburg	2	733 /102	
Reideburg	2	734 /109	
Reideburg	2	735 /102	
Reideburg	2	803 /106	
Reideburg	2	804 /126	
Reideburg	2	805 /126	
Reideburg	2	833 /105	
Reideburg	2	834 /105	
Reideburg	2	835 /125	
Reideburg	2	836 /125	
Reideburg	2	839 /126	Teilfläche
