



**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner
städtebaulichen Gestalt nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB**

Begründung zur Satzung über die Erhaltung der Magdeburger 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 Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Magdeburger Straße umfasst einen städtebaulich wertvollen Straßenzug mit vorrangiger Wohnnutzung. In einem Großteil der Gebäude befinden sich in der Erdgeschosszone kleinere Läden bzw. Funktionsunterlagerungen. Im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt ist eine Vielzahl der Gebäude als Einzeldenkmal ausgewiesen.

Die Mehrzahl der Gebäude der Magdeburger Straße wurde im Rahmen der nördlichen und östlichen Stadterweiterung Ende des 19. Jahrhunderts errichtet.

Die Geschossigkeit der Wohnhäuser variiert zwischen 2 und 5 Geschossen. Die überwiegende Mehrheit der Gebäude wurde zwischen 1880 und 1890 in den Formen der Neurenaissance errichtet. Teilweise erfolgten in den 1920er und 30er Jahren grundlegende Überformungen dieser Substanz im Stil des Art Deco.

Der Geltungsbereich wurde auf den östlichen Teil der Magdeburger Straße beschränkt. Diese Straßenseite steht im städtebaulichen Zusammenhang mit dem sogenannten „Forsterstraßenviertel“, dessen westliche Begrenzung die Magdeburger Straße darstellt. Darüber hinaus bildet diese Raumkante das Pendant zum bereits sanierten Universitätsklinikgelände. Vor allem das hohe Verkehrsaufkommen in der Magdeburger 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