



**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 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 Formensprache 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 auszuschließen.