

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -  Dezernat VI                      Amt 61	<b>Drucksache</b> DS0101/03	<b>Datum</b> 18.03.2003
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	01.04.2003 10.04.2003	X	X	X		

<b>beschließendes Gremium</b> Stadtrat	08.05.2003	X		X	X
---	------------	---	--	---	---

<b>beteiligte Ämter</b> 20, 68	Beteiligung des RPA KFP	Ja	Nein
			[X] [X]

**Kurztitel:**

**Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB für den Bereich Alte Neustadt**

**Beschlussvorschlag:**

1. Auf Grund § 6 Abs. 1, § 44 Abs. 3 Ziff. 1 der Gemeindeverordnung für das Land Sachsen-Anhalt - GO LSA - (GVBl, LSA, S. 568 v. 05. Oktober 1993), zuletzt geändert durch das 4. Rechtsbereinigungsgesetz v. 19. März 2002 (GVBl., S. 130) und § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor dem Oberlandesgericht (OLG Vertr.ÄndG) vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850), beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 08.05.2003 die Erhaltungssatzung, bestehend aus dem Satzungstext und der zeichnerischen Abgrenzung des Satzungsgebietes für den Bereich Alte Neustadt in der vorliegenden Fassung.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Beschluss über die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
	<b>X</b>					

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirksamkeit
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt		Verpflichtungsermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
davon Verwaltungshaushalt im Jahr mit Euro	davon Vermögenshaushalt im Jahr mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen				
	Prioritäten-Nr.:				

<b>federführendes Amt</b>	Sachbearbeiter Kathrin Jäger, Tel.: 540 5321	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
---------------------------	---	---------------------------------------

<b>Verantwortlicher Beigeordneter</b>	Unterschrift Werner Kaleschky
---------------------------------------	----------------------------------

## **Begründung**

Mit der vorliegenden Untersuchung wird ein Gebiet aufgezeigt, das wegen seiner wertvollen städtebaulichen Gestalt und seiner identitätsstiftenden Aussage für die Stadt erhalten werden muss.

Die Prognosen für die Einwohnerentwicklung Magdeburgs gehen von einem Rückgang der Bevölkerung aus. Dadurch ist mit einem höheren Wohnungsleerstand zu rechnen, der wiederum Auswirkung auf die Stadtstruktur mit sich bringt. Eine großräumige Betrachtung von Schwerpunkten für den Erhalt, die Umstrukturierung und den Abriss nimmt das Stadtumbaukonzept vor. Neben der großräumigen Betrachtung des Stadtumbaukonzeptes, sowie der Detaillierung in den Stadtteilkonzepten ist es für das Gesamtbild der Stadt notwendig, bedeutsame Bereiche herauszustellen und gezielt im Erhalt zu fördern.

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung kann das Erreichen dieses Ziel unterstützt werden. Es wird der Erhalt der wertvollen städtebaulichen Strukturen - über das dann greifende Investitionserleichterungsgesetz ( 22% Investitionszulage für Altbauten vor Baujahr 1949 sowie denkmalgeschützte Gebäude bis Baujahr 1959 ) - unterstützt. Dieses Gesetz läuft derzeit mit dem Ende des Jahres 2004 aus.

Seit bekannt werden der o.g. Fördermöglichkeiten nehmen Anfragen von Investoren nach Erhaltungssatzungsgebieten zu. Die Investitionszulage sind Bundesmittel. Dadurch entstehen der Stadt selbst keine Kosten.

Die Auswahl des Gebietes ist auf der Grundlage des § 172 BauGB und den Abgrenzungen des Kernbereiches im Stadtumbaukonzept erfolgt.

Die Festlegungen im Zusammenhang mit dem Stadtumbaukonzept zum Abriss/Rückbau leerstehender Wohnungen haben weiterhin Bestand.

Die Ausweisung soll das Erhaltungsziel laut § 172 BauGB Abs.1 ( 1 ) beinhalten.

§ 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB

**Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes** aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt

*Im Bestand gesichert werden können bauliche Strukturen, die in ihrer Gesamtheit städtebaulich wertvoll sind.*

*Dieses Erhaltungsziel stellt weniger auf den Schutz einzelner Baudenkmale wegen ihres individuellen Wertes ab, es wird vielmehr der Schutz eines städtebaulichen Gesamtcharakters bzw. der Erhalt des Gesamtbildes eines Stadt- oder Ortsteils angestrebt.*

§ 172 Abs. 1 Nr.2 BauGB **Erhaltung der Bevölkerungszusammensetzung**, § 172 Abs.1 Nr.3 BauGB **Erhaltung bei städtebaulichen Umstrukturierungen** (Milieuschutz) kommen nicht in Betracht.

Die Erhaltungssatzung knüpft als besonderes Maßnahmerecht des Baugesetzbuches im Wesentlichen an Zustände und Verhältnisse an, die in dem abgegrenzten Gebiet dieser Satzung vorliegen und für deren Erhaltung eine städtebauliche Einflussnahme erforderlich wird. Durch diese Satzung wird gebietsbezogen ein Genehmigungsvorbehalt eingeführt. In jedem Einzelfall der beispielsweise bauliche Veränderungen, Gebäudeabbruch, Änderungen der bisherigen Nutzungen berührt, kann ein Verbot ausgesprochen werden, wenn die städtebaulichen

Erhaltungsziele beeinträchtigt sind. Die Erhaltungssatzung schließt die Einfriedungen, Vorgärten, Freitreppen, Straßen und Plätze als prägende bauliche Anlage mit ein. Die Festlegungen dieser Satzung sind gebietsbezogen, d.h. sie umfassen sämtliche Bauvorhaben im Geltungsbereich. In den Bereichen dieser Satzung soll die Erhaltung solcher baulichen Anlagen erreicht werden, die allein oder im Zusammenhang mit anderen, das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen und oder von städtebaulicher, geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind, ohne dass sie in ihrer Gesamtheit dem landesrechtlichen Denkmalschutz unterliegen.

Nach § 172 Abs.3 BauGB kann eine Genehmigung versagt werden, wenn das Ortsbild durch das Vorhaben gestört bzw. die städtebauliche Gestalt beeinträchtigt wird. Die Einschätzung darüber erfolgt auf der Grundlage der in der Begründung der Satzung genannten Kriterien. Daraufhin würde das Gespräch mit dem Vorhabenträger gesucht werden, um eine passende Alternative zu finden. Im Falle einer Nichteinigung nach o.g. Gründen kann der Eigentümer einen Übernahmeanspruch gegenüber der Gemeinde geltend machen ( § 173 Abs.2 BauGB )  
Da es sich um eine kann Bestimmung handelt, sollte in einem solchen Falle die Investition nicht kategorisch abgelehnt werden, damit keine finanziellen Konsequenzen für die Stadt entstehen.

Erfahrungen aus dem Erhaltungssatzungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“, welches seit 1993 besteht, zeigen dass derartige Übernahmeverlangen bis dato nicht erfolgt sind.

Landeshauptstadt Magdeburg  
**Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB**  
Für den Bereich Alte Neustadt

Auf Grund § 6 Abs.1, § 44 Abs.3 Ziff.1 der Gemeindeverordnung für das Land Sachsen-Anhalt -GO LSA- ( GVBI:LSA, Seite 568 vom 05.Oktober 1993 ), zuletzt geändert durch das 4. Rechtsbereinigungsgesetz vom 19.März 2002 ( GVBI., S. 130) und § 172 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 ( BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl: 1998 I, S.137 ), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor dem Oberlandesgericht ( OLG Vertr. ÄndG ) vom 23.Juli 2002 ( BGBl. I S.2850 beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 08.05.2003 ( Beschluss.-Nr. DS 0101/03 ) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet Alte Neustadt in folgender Begrenzung:

Im Norden: Letzlinger Straße, Sieverstorstraße und Agnetenstraße

Im Westen: Kaiser-Otto-Ring, Kleingartenanlage An der Schrote und Bahn

Im Süden: Walther-Rathenau-Straße

Im Osten: Telemannstraße und Falkenbergstraße

Die Begrenzung ist in dem als Anlage I beigefügten Plan umrandet.

§ 2

Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Die Ausweisung des in § 1 beschriebenen Bereiches als Erhaltungssatzungsgebiet erfolgt gemäß § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Genehmigung.

§ 3

Zuständigkeiten, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Landeshauptstadt Magdeburg erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde ( Bauordnungsamt ) im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt erteilt.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderlichen Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gem. § 213 Abs.1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro belegt werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Magdeburg, den

Dr. Trümper  
Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt Magdeburg

Landeshauptstadt Magdeburg  
Dienstsiegel

Die zeichnerische Abgrenzung des Satzungsgebietes **mit Flurstücksnummern** liegt als Mappe im Stadtplanungsamt zur Einsicht vor.

## **Begründung zur Erhaltungssatzung für den Bereich Alte Neustadt**

### **Abgrenzung des Gebietes**

Letzlinger Straße, Sieverstorstraße und Agnetenstraße (im Norden), Telemannstraße und Falkenbergstraße (im Osten), Walther-Rathenau-Straße (im Süden), Kaiser-Otto-Ring, Kleingartenanlage An der Schrote und Bahngelände (im Westen)

### **Beschreibung des Erhaltungsgebietes**

Die Alte Neustadt bildet ein wichtiges Bindeglied zwischen der Altstadt und den nördlich angrenzenden Stadtgebieten, wie der Neuen Neustadt, Neustädter See, Kannenstieg oder auch Rothensee. Die in die Satzung einbezogenen Gebäude stellen im Zusammenhang wichtige räumliche Straßenkanten her, an denen sich die Stadt präsentiert und zugleich das Rückgrat für die angrenzenden Gebiete bildet. In einigen dieser Straßen sind historisch gewachsene Mischnutzungen vorhanden, geprägt durch Wohnen und Gewerbe.

### **Geschichtliche Bedeutung**

Der Name Alte Neustadt weist darauf hin, dass hier bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts die eigenständige Neustadt lag, die nach einem Dekret von Napoleon 1812/13 zu großen Teilen abgetragen und als Hieronymusstadt (Neue Neustadt) weiter nördlich wieder aufgebaut wurde. Der Nordpark, eine ehemalige Begräbnisstätte, war südliche Begrenzung des noch verbliebenen Teils, während der Luisenpark (Geschwister-Scholl-Park) aus Teilflächen der Festungsanlagen hervorgegangen ist.

Ein großer Teil der gründerzeitlich geprägten Alten Neustadt wurde im II. Weltkrieg zerstört, nur wenige Straßenzüge um die Schiffer- und Gutenbergstraße herum, zwischen Weinberg- und Hafenstraße und an der Nordfront überstanden den Krieg. Während des Wiederaufbaus entstand bis 1960 um den Nordpark herum der erste ausgedehnte sozialistische Wohnkomplex in Magdeburg mit Gebäuden in Montagebauweise mit drei bis fünf Stockwerken.

### **Städtebauliche Struktur/ Gebietscharakter/ künstlerische Bedeutung**

Die Alte Neustadt weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur mit vielen Baulücken und Brüchen zwischen Strukturen unterschiedlicher Bauepochen auf. Eine wichtige räumliche und funktionale Struktur bildet die Bahnlinie. Die aus mehrfacher Zerstörung resultierenden homogenen Teilquartiere der Alten Neustadt (zusammenhängende gründerzeitlich bebaute Quartiere, erstes Nachkriegs-Neubaugebiet um den Nordpark stellen ein wichtiges städtebauliches Potential dar, welches zu erhalten ist.

#### Nördlicher Bereich zwischen Letzlinger Straße und Agnetenstraße

Der nördliche Bereich der Alten Neustadt gehört zum ältesten Bereich des Stadtteils.

Das Bahngelände im Norden der Alten Neustadt bildet die Schnittstelle zwischen den Stadtteilen Alte und Neue Neustadt. Die 3 bis 4-geschossige straßenbegleitende Gründerzeitbebauung der Letzlinger Straße ist noch fast vollständig erhalten. Dennoch stehen viele Häuser des Straßenzuges leer und sind unsaniert.

Um einige Zeitzeugen des ältesten Bereiches der Alten Neustadt zu erhalten wurden die markantesten und wichtigsten straßenbegleitenden Gebäude der Gründerzeitepoche in der Gröperstraße und der Sieverstorstraße als Baudenkmale deklariert.

#### Mittlerer Bereich zwischen Agnetenstraße und Lorenzweg

Die Lüneburger Straße bildet den mittleren Bereich des Erhaltungssatzungsgebietes. Diese ist die Hauptverkehrsachse der Alten und Neuen Neustadt. Die Straßenbahnlinie in der Lüneburger Straße führt von Magdeburg-Süd nach Magdeburg-Nord. Die Alte Neustadt ist verkehrstechnisch sehr gut ausgestattet.

Die Lüneburger Straße ist geprägt durch eine 4 bis 5-geschossige Bebauung. Des Weiteren weist der mittlere Erhaltungsbereich auf Grund seiner unterschiedlichen Bauepochen eine sehr heterogene Baustruktur auf. Die meisten Gebäude stammen aus der Zeit zwischen 1951 und 1969. Dazwischen befinden sich noch vereinzelt einige Gründerzeithäuser und Bauten aus der Zeit des Neuen Bauens. Ein Beispiel hierfür ist der Gebäudekomplex der AOK von Carl Krayl und Maximilian Worm. Das AOK-Gebäude wurde von 1926 bis 1927 errichtet und steht heute unter Denkmalschutz.

Der Leerstand in diesem Gebiet ist gering. Einige wenige Gebäude, darunter auch restitutionsbehaftete Gebäude, stehen leer. Die meisten Gebäude in diesem Straßenzug sind schon saniert. Ziel ist es, die straßenbegleitende Bebauung der Lüneburger Straße zu erhalten und zu stärken um den städtebaulichen Charakter des Gebietes zu wahren.

#### Südlicher Bereich zwischen Lorenzweg und Walther-Rathenau-Straße (um den Geschwister-Scholl-Park)

Der südliche Bereich des Erhaltungssatzungsgebietes weist ebenso wie die zuvor genannten Gebiete eine sehr heterogene Baustruktur auf.

Um den heutigen Geschwister-Scholl-Park entstanden um 1900 2 bis 3-geschossige Villen. Zum Teil wurden hochherrschaftliche Villen im neubarocken Stil errichtet, wie zum Beispiel die Villa Bennowitz.

Im östlichen Bereich zwischen der Hennig-von-Tresckow-Straße und der Walther-Rathenau-Straße befinden sich noch Restbestände aus der Entstehungszeit der Alten Neustadt. Gemeint sind hier die 3 bis 4-geschossigen Mietshäuser der Richard-Wagner-Straße. Diese entstanden ebenfalls wie die alten Villen im Park um 1900. Zum Teil wurden sie im floralen Jugendstil erbaut. Des Weiteren befinden sich in der Dehnhardstraße sanierte 3 bis 4-geschossige Zeilenbauten mit Satteldach in industrieller Bauweise. Im südlichen Bereich Ecke Walther-Rathenau-Straße / Gareisstraße entstanden nach 1990 6 bis 8-geschossige Wohnhäuser.

Der westlich angrenzende Bereich zum Geschwister-Scholl-Park gestaltet sich ähnlich wie der östlich am Geschwister-Scholl-Park angrenzende und zuvor beschriebene Bereich. Allerdings ist die Bebauung in diesem Bereich kleinteiliger strukturiert.

Insgesamt sind die in die Satzung einbezogenen Straßenzüge momentan noch weitgehend geschlossen erhalten. Infolge des allgemeinen Sanierungsstaus und der besonders ungünstigen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes stehen viele Gebäude in diesen Straßen leer. Ein Wegbrechen dieser städtebaulich wichtigen Straßenkanten würde die städtebauliche Eigenart der Gebiete vollständig verändern. Die Ablesbarkeit der städtebaulichen Entwicklung wäre dann unwiederbringlich verloren.



**Ziel**

**Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes** aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt § 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB.

Im Bestand gesichert werden können bauliche Strukturen, die in ihrer Gesamtheit städtebaulich wertvoll sind.

Dieses Erhaltungsziel stellt weniger auf den Schutz einzelner Baudenkmale wegen ihres individuellen Wertes ab, es wird vielmehr der Schutz eines städtebaulichen Gesamtcharakters bzw. der Erhalt des Gesamtbildes eines Stadt- oder Ortsteils angestrebt.