

| | | |
|---|--------------------------------|----------------------------|
| Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61 | Drucksache DS0159/03 | Datum 18.03.2003 |
|---|--------------------------------|----------------------------|

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

| | | | | | |
|---|------------|---|--|---|---|
| beschließendes Gremium Stadtrat | 08.05.2003 | X | | X | X |
|---|------------|---|--|---|---|

| | | | |
|-----------------------------------|-----------------|----|------|
| beteiligte Ämter 20, 68 | Beteiligung des | Ja | Nein |
| | RPA | | [X] |
| | KFP | | [X] |

Kurztitel:

Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB für den Bereich Cracau

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 Cracau 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 |
| | X | | | | | |

| 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.: | | | | |

| | | |
|---------------------------|--|---------------------------------------|
| federführendes Amt | Sachbearbeiter Katrin Jäger, Tel.: 540 5321 | Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters |
|---------------------------|--|---------------------------------------|

| | |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Verantwortlicher Beigeordneter | 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 Cracau

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 0159/03) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet Cracau in folgender Begrenzung:

Im Norden: Zuckerbusch

Im Westen: Elbufer

Im Süden: Pechauer Platz, Seestraße

Im Osten: Im Brückfeld, Friedrich-Ebert-Straße, Cracauer Straße und Pechauer Straße einschließlich der straßenbegleitenden Bebauung

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 Cracau

Abgrenzung des Erhaltungsgebietes:

Zuckerbusch (Norden), Im Brückfeld, Friedrich-Ebert-Straße, Cracauer Straße und Pechauer Straße einschließlich der straßenbegleitenden Bebauung (Osten), Pechauer Platz, Seestraße (Süden), Elbufer (Westen)

Beschreibung des Erhaltungsgebietes

Der Erhaltungsbereich befindet sich im Stadtteil Cracau. Cracau erstreckt sich entlang des Ostufers der Elbe. Im Norden wird der Stadtteil begrenzt durch den Stadtteil Brückfeld, im Nordosten durch die Berliner Chaussee, im Osten durch Zipkeleben und im Süden durch Prester.

Die Hauptverkehrsachsen sind die Cracauer Straße, die Genthiner Straße und die Pechauer Straße, die in Nord-Ost-Ausrichtung etwa parallel zur Elbe verlaufen. Durch den Durchgangsverkehr ist das Verkehrsaufkommen auf diesen beiden Straßen hoch.

Der Stadtteil Cracau ist ca. 260 ha groß und unterteilt sich in die statistischen Bereiche 561 bis 564.

Der Stadtteil Cracau ist heute überwiegend ein Wohnstandort mit einzelnen gewerblichen Ansiedlungen in der Cracauer Straße/ Friedrich-Ebert-Straße und im nördlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße.

Geschichtliche Bedeutung

In den alten Chroniken findet man um 1160 den Namen Cracowe erwähnt, ein kleiner Ort östlich der Elbe, an einem alten Handelsweg „Kludamm“ gelegen. Auf dem Petersilienberg wurde im 12. Jahrhundert eine Kirche errichtet, die im 30-jährigen Krieg zerstört wurde. Die heutige St. Briccius-Kirche an der Burchardstraße wurde 1661 errichtet. Sie stellt mit dem alten Wehrturm den Mittelpunkt der alten Ortslage dar.

Im Zuge der beginnenden Industrialisierung entwickelte sich Cracau im 19. Jahrhundert allmählich von einer bäuerlichen Gemeinde zu einer Arbeiterwohngemeinde. Zwischen 1860 und 1890 weitete sich der Ort auf die Straße Am Brellin, die Pfeifferstraße und die Pechauer Straße aus.

Nach der Eingemeindung Cracaus 1910 wurde das ostelbische Gebiet zwischen der Friedrichstadt und dem alten Ortskern von Cracau am Anfang der zwanziger Jahre in der Flächennutzungsplanung als Siedlungsbereich vorgesehen und zwischen 1929 und 1939 entsprechend der Planungen von B. Taut und K. Rühl großflächig mit Mietwohnungen bebaut.

Es entstand eine geschlossene Großsiedlung nach den Prinzipien des „Neuen Bauens“.

Städtebauliche Struktur/ Gebietscharakter/künstlerische Bedeutung

Die Bebauung in Cracau stellt sich sehr vielfältig dar und spiegelt gleichzeitig seine Entwicklung wieder.

Bereich: Siedlung Cracau

Die Siedlung ist im wesentlichen in der Zeit zwischen 1929 und 1940 in verschiedenen Zeitabschnitten und durch unterschiedliche Bauträger entstanden. Sie ist als Gesamtanlage ein Beispiel für den sozialen Wohnungsbau im Stil des Neuen Bauens, der in räumlich ausgedehnten Bauvorhaben zusammengefasst wurde.

In der Siedlung wurde der Durchgangsverkehr deutlich vom Individualverkehr der Wohnstraßen getrennt. Eine zeilenartige Blockrandbebauung schuf große begrünte Innenhofflächen, deren Größe so bemessen ist, dass bei der dreigeschossigen Bebauung auch jede Erdgeschosswohnung gut belichtet wird. Aus der gewünschten Hinleitung zur Elbe entwickelte sich die Ausrichtung der städtebaulichen Strukturen, die durch eine Staffelung von Bauabschnitten im Bereich der flussbegleitenden Büchnerstraße architektonisch gestützt werden.

Die Cracauer Straße als Hauptverkehrsstraße und die Herweghstraße, ausgebildet als breiter grüner Anger, gliedern die Siedlung in drei Abschnitte.

Die Gebäude der 1929-31 bebauten Straßenzüge beiderseits der Cracauer Straße zeichnen sich durch eine typische funktionalistische Architektur des Neuen Bauens der zwanziger Jahre aus. Läden und andere Versorgungseinrichtungen sind in die Zeilen integriert. Das Gebiet zwischen Herweghstraße und Im Brückfeld und das Dreieck zwischen Zuckerbusch und Lasallestraße wurden Stück für Stück bis 1939 bebaut. Durch diese Entwicklung über 10 Jahre hinweg sieht man heute ein dementsprechend vielfältiges Bild aus verschiedenen Stilepochen:

1. Gebäudekomplexe aus der Spätphase des Neuen Bauens zwischen Herweghstraße und Elbdeich,
2. aufwendig expressionistisch durchgebildete Bauten im östlichen Bereich der Mehringstraße und
3. nationalsozialistische Zweckarchitektur in der Luxemburg- und der Friedrich-Ebert-Straße.

Die Siedlung Cracau setzt sich durch ihre klare Gestaltung, Geschlossenheit und städtebauliche Dichte von der übrigen Bebauung im Stadtteil deutlich ab. Sie wirkt einerseits als architektonische und funktionale Einheit, obwohl sie andererseits im Detail sehr vielfältige Fassadengliederungen der unterschiedlichen Baustile aufweist und somit jeder Straßenzug sein individuelles Erscheinungsbild hat. Diese hohen ästhetischen und funktionalen Qualitäten wurden trotz wirtschaftlicher Beschränkungen umgesetzt und haben auch heute noch ihre Gültigkeit.

Daher ist die Siedlung Cracau von herausragendem denkmalpflegerischen Wert, so dass die Siedlungsgebäude als Baudenkmale eingestuft sind.

Bereich: zwischen Seestraße/ Kälberweide/ Elbdeich

Der Bereich zwischen Seestraße/ Kälberweide/ Elbdeich ist besonders durch „Stadtvillen“ aus den 30-er Jahren gekennzeichnet. Der Gebäudetyp der „Stadtvilla“ ist ein zweigeschossiger Baukörper mit oft quadratischem Grundriss, überwiegend Putzfassade und pyramidenförmigem Dach auf relativ großen Grundstücken. Die Stadtvillen in diesem Bereich wurden innerhalb eines

relativ kurzen Zeitraumes zusammenhängend errichtet. Die Häuser befinden sich zum Teil noch im Originalzustand.

Als Beispiel für einen Stadtwillenbereich in Cracau sind die Wohngebäude in der Seestraße mit den typischen Gestaltungselementen (2 ½-geschossig, Putzfassade, Klinker im Sockelbereich und an den Gebäudeecken, Fensterläden im Obergeschoss, Pyramidendach) zu nennen.

Bereich: Dorfkern von Cracau

Der Dorfkern von Cracau liegt unmittelbar am alten Elbarm und hat sich als Stadtgebiet mit dörflichem Charakter entlang der Potsdamer und Babelsberger Straße bis heute erhalten.

Das Straßenkreuz Potsdamer Straße und Simonstraße bildet das alte Dorfzentrum. Hier befindet sich auch die Kirche St. Briceus.

Das alte Dorfgebiet ist Bindeglied zwischen dem ausgedehnten Siedlungskomplex aus der Weimarer Zeit und dem Straßendorf Prester. Die Bebauung besteht überwiegend aus 1 bis 4-geschossigen Gebäuden. In der Babelsberger Straße 20 sowie im Triftweg 4 befinden sich Fachwerkhäuser, die vermutlich in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts als Rayonhaus nach den Militärbestimmungen der Festungsstadt errichtet wurden. Im alten Ortsgrundriss an der Burchard- und Simonstraße befinden sich vereinzelte Bauerngehöfte mit Fachwerkgebäuden und altem Kopfsteinpflaster auf der Straße.

Entlang der Straßen Simonstraße/ Genthiner Straße/ Pfeifferstraße/ Babelsbergerstraße gibt es Verkehrsflächen in kleinstädtischen Strukturen. Hier findet man kleinere Läden, Post, Cafe, und Werkstätten zur Versorgung des Gebietes. Als Schwerpunkte haben sich zum einen die Simonstraße und andererseits der südliche Teilabschnitt dieses Blockes entwickelt. Letzterer zeichnet sich auch durch höhere, in geschlossener Bauweise errichtete Putz- und Klinkerbauten aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie durch zum Teil gründerzeitliche Strukturen mit Vorder- und Hinterhausbebauung aus. Die Simonstraße weist sehr unterschiedliche Baustrukturen und Gebäudetypen mit einzelnen Baudenkmalen aus. Dadurch ist die Straßenansicht sehr differenziert gestaltet, da die Gebäude mal traufständig und mal giebelständig zur Straße stehen und unterschiedliche Geschossigkeit von 1- bis 4 Geschossen aufweisen. Zudem ist der Bereich dicht bebaut und in relativ kleinen Grundstücken unterteilt.

Der südliche Bereich der Simonstraße ist im Gegensatz zum nördlichen Bereich der Simonstraße lockerer bebaut. Die Grundstücke sind hier größer und mit freistehenden 2-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Der Bereich der Genthiner Straße weist eine relativ homogene Baustruktur auf. Diese ist durch eine geschlossene 4-geschossige straßenbegleitende Bebauung gekennzeichnet. Somit wird dem mit Schienenverkehr bestückten Straßenraum eine klare Raumkante gegeben.

Im Bereich des alten Dorfkerns von Cracau stehen einige Gebäude, wie z. B. die Brauerei in der Burchardstraße und Einzelgebäude im Kreuzungsbereich Babelsberger Straße/ Seestraße unter Denkmalschutz. Ebenso hat die Kirche St. Briceus, im alten Zentrum von Cracau, einen herausgehobenen denkmalpflegerischen Wert.

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.