

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0160/03	Datum 18.03.2003
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------	----------------------------

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

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 Westerhüsen 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 Kathrin 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 Westerhüsen

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 0160/03) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

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

Bereich a: Der alte Dorfkern

Im Norden: Welsleber Straße

Im Westen: Welsleber Straße und Ilmenauer Straße einschließlich ihrer straßenbegleitenden Bebauung

Im Süden: Mühlhauser Straße einschließlich ihrer straßenbegleitenden Bebauung

Im Osten: Holsteiner Straße und Meininger Weg

Bereich b: Hauptstraße Alt Westerhüsen

Im Norden: Husumer Straße, Thüringer Straße,

Im Westen: Straße Alt Westerhüsen einschließlich der straßenbegleitenden Bebauung, Sohlener Straße, Magdeburger Eisenbahngelände, Zackmünder Straße, Hubertusstraße

Im Süden: Schleswiger Straße

Im Osten: Straße Alt Westerhüsen im nördlichen Bereich, Elbuferbereich, Straße Alt Westerhüsen mit straßenbegleitender Bebauung im südlichen Bereich

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 das Gebiet Westerhüsen

Abgrenzung des Erhaltungsgebietes:

Der alte Dorfkern (Husumer Str., Thüringer Str., Karnipstr., Zackmünder Str., einschl. der Bebauung beidseitig der Hauptverkehrsstraße Alt Westerhüsen, die Siedlung Welsleber Straße (der Bereich innerhalb der Welsleber Str., Koburger Str., Ilmenauer Str., Mühlhauser Str. und Holsteiner Str.).

Beschreibung des Erhaltungsgebietes:

Westerhüsen ist der südöstlichste Stadtteil der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Stadtteil grenzt nördlich an Salbke, östlich an die Elbe, südlich ist es der Stadtausgang in Richtung Schönebeck. Westlich wird Westerhüsen vom Gelände der Deutschen Bahn AG eingegrenzt. Der Stadtteil umfasst eine Fläche von ca. 725 ha.

Geschichtliche Bedeutung:

Die günstige Lage von Westerhüsen auf dem Hochufer der Elbe lässt auf eine sehr frühe, jungsteinzeitliche Besiedelung schließen. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte in der Mitte des 9. Jahrhunderts. Für die Ortsentwicklung entscheidend ist neben der naturräumlichen Situation die Lage an der Straße Schönebeck – Magdeburg und an der selbigen Eisenbahnstrecke.

Bis 1850 zeigt sich Westerhüsen als einfaches Bauerndorf mit dörflicher Struktur, bestimmt durch die landwirtschaftliche Nutzung der ertragreichen, östlich gelegenen Ackerflächen der Börde und der Grünländereien in der Elbaue, sowie der Fischerei in den Elbgewässern. Der Grundriss des Dorfes, die Gebäude und Hofanlagen unterscheiden sich deutlich von den Dörfern der Elbaue, wie zum Beispiel im Elbdorf Pechau. Vom Charakter lässt sich Westerhüsen einem typischen Bördedorf zuordnen.

Ab 1850 erfährt Westerhüsen eine zunehmende Siedlungserweiterung. Mit der Ansiedlung von Industrie geht der dörfliche Charakter verloren.

1919 erfolgt die Eingemeindung des Dorfes in die Stadt Magdeburg.

Städtebauliche Struktur / Gebietscharakter / künstlerische Bedeutung:

Der alte Dorfkern östlich der Hauptverkehrsstraße weist deutlich gewachsene Strukturen im Straßenbild auf. Hier gibt es noch einige große Höfe in Backstein- oder Natursteinmauerwerk mit Rundbogentoren, die allerdings größtenteils nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Bei der Bebauung handelt es sich insgesamt um ein- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser in offener Bauweise. Die Hofnutzung ist durch ehemals landwirtschaftliche Nebengebäude bestimmt. Es handelt sich hier um eine lose Gruppierung der einzelnen Bebauungen, die eher ungeordnet zueinander stehen.

Die Hauptstraße Alt Westerhüsen und der Bereich westlich davon ist überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige großstädtische Mietshäuser geprägt. Hier handelt es sich um eine relativ dichte straßenbegleitende Bebauung. Die Wohnhäuser, meist mit Satteldach, stehen traufständig zur Straße.

Ein interessantes Zeugnis der Wohnungsbaugeschichte Magdeburgs in den 20er und frühen 30er Jahren ist die Siedlung Welsleber Straße. Der Siedlungsbereich umfasst den Bereich innerhalb der Welsleber Str., Coburger Str., Ilmenauer Str., Mühlhauser Str. und Holsteiner Str..

Die Siedlung entspricht keineswegs einem einheitlichen Baustil.

1926 entstanden beidseitig der Gothaer Straße die Siedlungshäuser mit dem typischen Tonnendach der Zollinger Bauweise. Die eingeschossigen Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss sind mit flach gedeckten Zwischenbauten verbunden, so dass eine geschlossene Bebauung geschaffen wurde.

1926 bis 1928 wurden an der Weimarer Straße zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach errichtet.

Mit dem Bau der Reihenhäuser in der Jenaer Straße und in der Coburger Straße wurde Ende 1926 begonnen. Hier zeigen die flach gedeckten zweigeschossigen Häuserzeilen mit einer konsequent systematischen Fassadengliederung die Architektur des modernen Bauens der zwanziger Jahre. Zur Gartenseite war jeder Hauseinheit ein Stall angefügt.

Etwa zeitgleich wurden 1927 die Häuser der Holsteiner Straße 2,3 und 4-6 gebaut, die den gleichen Typus entsprechen. Nach dem politischen Machtwechsel 1933 änderte sich auch hier die Baustruktur.

1933 bis 1935 entstanden die eingeschossigen Einfamilien Doppelhäuser an der Mühlhauser- und Ilmenauer Strasse. 1936/37 wurde die Bebauung nördlich der Geraer Straße fortgesetzt. Die letzte Phase der Bautätigkeit erfolgte hier 1938. Im östlichen Bereich der Geraer Straße wurden Billigstwohnungen in eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern mit steilem Satteldach gebaut, deren Architektur nur noch den Anspruch der Zweckdienlichkeit erhob.

Die viergeschossigen Zeilenbauten im nördlichen Bereich der Welsleber Str. stellen bedingt durch das Baualter (Baujahr 1960) und die Bauweise einen deutlichen Bruch zur übrigen Bebauung dar und werden deshalb nicht in das Erhaltungsgebiet einbezogen.

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.