

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0161/03	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	
---	------------	---	--	---	--

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

Kurztitel:

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

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 Werder 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 Werder

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 0161/03) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet Werder und kleinen Werder in folgender Begrenzung:

Im Norden: Markgrafenstraße

Im Westen: Elbe

Im Süden: Zollstraße / Zollbrücke

Im Osten: Alte Elbe

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 Werder

Abgrenzung des Erhaltungsgebietes:

Markgrafenstraße (im Norden), Zollstraße (im Süden), sowie Bereich Kleiner Werder

Beschreibung des Erhaltungsgebietes

Der Stadtteil Werder befindet sich auf einer Elbinsel zwischen der Altstadt und dem Stadtteil Brückfeld am östlichen Elbufer. Diese Elbinsel besteht aus dem eigentlichen Werder, dem Großen Werder, der zwischen der Zoll- und der Alten Elbe liegt, dem Kleinen Werder zwischen der Zoll- und der Stromelbe und dem Rotehornpark im Süden.

Während der südliche Teil des Werders durch einen ausgedehnten öffentlichen Grünbereich mit bedeutenden Kultur- und Freizeittätten geprägt ist, so konzentriert sich im nördlichen Teil Wohnbebauung. Der gesamte Werder hat eine Fläche von ca. 360 ha und unterteilt sich in drei statistische Bezirke, wovon der statistische Bezirk 021 das Erhaltungsgebiet eingrenzt.

Die Hauptverkehrsachsen des Werders sind die Zollstraße, die Mittelstraße und die Gartenstraße als Nord-Südverbindung zwischen den beiden Brücken Jerusalem-Brücke und der Anna-Ebert-Brücke.

Das Gebiet des Werders hat innerhalb der Stadtstruktur durch seine landschaftlich reizvolle Lage zwischen zwei Elbarmen und seiner Nähe zur Innenstadt sowie den angrenzenden Rothehornpark und Herrenkrugpark als Wohngebiet eine besondere Bedeutung.

Geschichtliche Bedeutung

Im Zuge des Ausbaus Magdeburgs zu einer Festung ab 1680 ließ der Kurfürst zuerst auf dem Nordteil des Werders eine Zitadelle zur Sicherung des Elbüberganges errichten. Der Verkehr von der Stadt zur Ostseite der Elbe musste auf einer schmalen Uferstraße an zwei Bastionen vorbeigeführt werden. Da der Werder im Vorfeld der Festung lag und dort die Rayonbestimmungen in Form eines generellen Bauverbotes galten, wurde das Werdergelände zunächst nur von Korbmachern für Weidenanpflanzungen genutzt, ab 1722 kamen Holzlager und Holzumschlagplätze dazu. In den folgenden Jahrzehnten legten sich mehrere Magdeburger Gärten auf dem Gelände an, so dass dort um 1800 bereits um die zwanzig Gebäude standen. Der nördliche Teil des Großen Werders wurde zu einem vielbesuchten Park umgestaltet, der jedoch nach Ausbau des Rotehornparks an Bedeutung verlor. 1842 wurde an der Zollelbe ein Winterschutzhafen angelegt.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts kam es auf dem Werder aufgrund der Wohnraumnot innerhalb der Festung zu einer verstärkten Bebauung mit Wohnhäusern, nachdem der Festungskommandant 1866 die strengen Bauverbote zum Teil aufgehoben hatte. Die Zitadelle, die über zweihundert Jahre lang den Eingang in die Festung markierte, ließ die Stadt zwischen 1922 und 1927 abtragen, um den Verkehrsfluss zwischen Magdeburg und dem östlichen Umland zu erleichtern.

Städtebauliche Struktur/ Gebietscharakter/ künstlerische Bedeutung

Der zentrale Bereich des Werders weist eine sehr heterogene städtebauliche Struktur auf. Die ursprünglich sehr dicht überbauten, gründerzeitlich geprägten Quartiere sind auf Grund der

starken Kriegszerstörungen nur noch fragmentarisch erhalten und weisen einen differenzierten Sa-

nierungsgrad auf. Entlang der Gartenstraße sind die 3 bis 4-geschossigen Blockrandbebauungen noch teilweise in ihrem Ursprung erhalten.

Im nördlichen Bereich des Werders hat sich eine kleinteiligere Baustruktur in Form von 2 bis 3-geschossigen Stadtvillen entwickelt, die bis in die 1950er Jahre partielle Ergänzungen erfuhr. In den durch Kriegszerstörungen hervorgerufenen Baulücken wurden in der DDR-Epoche mehrere Wohnungsbaustandorte entwickelt. Hierzu gehören die beiden 16-geschossigen Punkthochhäuser im Bereich der Anna-Ebert-Brücke, eine kleinere 3 bis 4-geschossige Wohnanlage zwischen Mittelstraße und Zollstraße und schließlich die beiden langgestreckten 5-geschossigen Apartmenthäuser an der Zollstraße, wovon das nördlich gelegene bereits zur Jahreswende 2000/2001 abgerissen worden ist. Hier entstehen neue Stadtvillen. In den 1990er Jahren erfuhr der Bereich Werder durch zwei größere Bauprojekte an der Mittelstraße und an der Gartenstraße eine erhebliche bauliche Verdichtung in Form einer Blockrandbebauung in Anlehnung an den alten Baustrukturen des Werders. Sie stehen im Kontrast zu den durch Kriegszerstörung brachliegenden Grundstücken im jeweiligen Umfeld.

In der heutigen Bebauung des Werders sind noch deutlich die einzelnen Zeitabschnitte wiederzuerkennen. Aus der Zeit der Rayonaufgaben im 19. Jahrhundert, als auf dem Werder noch nicht massiv gebaut werden durfte, sind noch ein paar niedrige Fachwerkhäuser vorhanden. Auch einige repräsentative Villen vom Ende des 19. Jahrhunderts sind noch erhalten. So die Villa Dschenzig aus dem Baujahr 1864 (Mittelstraße 24), die Villa Adolf Mittag; Baujahr 1874/75 (Zollstraße 16) und weitere. In größerer Zahl gibt es noch Mietshäuser aus der Zeit um 1900. Auf dem Kleinen Werder befindet sich mit dem Speicher für Getreide und importierte Ölfrüchte der Ölfabrik Gustav Hubbe von Paul Mebes ein Zeugnis für die industrielle Epoche des frühen 20. Jahrhunderts. Diese zuvor genannten Bauten sind wichtige Zeitzeugen zur Entwicklung des Werders, daher stehen sie unter Denkmalschutz.

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.