

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0163/03	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 Stadtfeld West

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 Stadtfeld West 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.: 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 Stadtfeld West

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 0163/03) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet Stadtfeld West in folgender Begrenzung:

- Im Norden: Die Straße Am Schroteanger inklusive der angrenzenden Bebauung, Bördestraße, Große Diesdorfer Straße
- Im Westen: Zum Lindenweiler, Ammersleber Straße und Straße Am Schroteanger inklusive der angrenzenden Bebauung, östlich der Seehäuser Straße
- Im Süden: südliche Bebauung der Straße Am Schroteanger, östliche Reihenhausbebauung der Steinbergstraße und die Hohendodeleber Straße
- Im Osten: Kleingartenanlage Schroteanger, Zackelbergstraße inklusive der angrenzenden Bebauung, westlich der Beimsstraße

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 Stadtfeld-West

Unterteilung des Satzungsgebietes:

- a) Hermann-Beims-Siedlung
- b) Enckekaserne,
- c) Schroteanger

Zu a) Hermann-Beims-Siedlung

Lage

Die Hermann-Beims-Siedlung liegt am Westrand des Stadtfeldes, ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt. Sie sollte das bebaute Stadtgebiet Magdeburg mit dem eingemeindeten Vorort Diesdorf und dem Westfriedhof verbinden. Die Siedlung wird im Norden von der Großen Diesdorfer Straße, im Westen vom Westfriedhof, im Süden von der Hohendodeleber Straße und im Osten von der Beimsstraße bzw. dem Gelände der Enckekaserne begrenzt. Durch die Große Diesdorfer Straße ist das Wohngebiet sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Mit der hier entlang führenden Straßenbahn ist das Stadtzentrum in 10 Minuten zu erreichen.

Historische Entwicklung

Die Hermann-Beims-Siedlung wurde zwischen 1925 und 1929 errichtet. Als Pilotprojekt des von Bruno Taut und Johannes Göderitz initiierten Neuen Bauens markiert die Siedlung den Beginn einer neuen Ära des Sozialen Wohnungsbaus in der Weimarer Republik und stellt ein Exempel für außerordentlich hohe Wohnqualität und vorbildliche durchgehende komplexe Gestaltung dar. Im Generalsiedlungsplan von 1922/23 wurde angesichts der immer akuter werdenden Wohnungsnot das Areal für den Wohnungsbau vorgesehen. 1924/25 wurde daraus abgeleitet der Bebauungsplan aufgestellt, der in seinen Vorstellungen weit über die jetzige Siedlung hinaus ging. Ausgeführt wurde jedoch nur der westliche Teil des ursprünglichen Vorhabens. Die Wohnzeilen wurden im wesentlichen zwischen 1925 und 1929 errichtet, die Gemeinschaftseinrichtungen wurden 1930 bis 1932 ergänzt. 1937 dehnte sich das Kasernengelände in den Grünzug der Siedlung aus. Die wenigen Kriegszerstörungen wurden so weit wie möglich originalgetreu wiederaufgebaut. Zwischen 1964 und 1968 wurden im östlichen Teil der Siedlung zwischen Seehäuser Straße und Walbecker Straße Wohnhäuser errichtet, die nachträglich zur Verdichtung eingefügt wurden und in ihrer baulichen Gestalt stark von der ursprünglichen Konzeption abweichen.

Städtebauliche Struktur

Bereits 1980 wurde die Hermann-Beims-Siedlung als "Denkmal des Städtebaus" unter Schutz gestellt. Ursprünglich reichte der unter Denkmalschutz stehende Teil der Siedlung nur bis zur Walbecker Straße, mittlerweile stellt die Seehäuser Straße die westliche Grenze des Denkmalbereiches dar. Damit sind die in den 60er Jahren entstandenen Wohnblöcke, die jedoch keine erhaltenswerte städtebauliche Qualität aufweisen, nunmehr in den Denkmalbereich eingeschlossen, stehen jedoch nicht als Gebäude unter Denkmalschutz. Lediglich die

historischen Wohnblöcke, die vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden, sind als Baudenkmale eingestuft.

Der Gebietscharakter entspricht einem Reinen Wohngebiet im Sinne des § 3 der BauNVO.

Das Straßensystem ist orthogonal und entspricht damit dem Charakter einer geplanten Siedlung. In Ost-West-Richtung verlaufende, meist nicht bebaute Verbindungsstraßen erschließen die zum Teil als Sackgassen ausgebildeten Wohnstraßen (Nord-Süd-Richtung). Die Beimssiedlung besteht aus überwiegend dreigeschossigen Gebäudezeilen, die in Nord-Süd-Richtung angeordnet und in ein städtebauliches System von gefassten Straßenräumen, Platzsituationen und begrünten Wohnhöfen eingebettet sind. Eine Viergeschossigkeit wurde zur Betonung städtebaulich wichtiger Situationen eingesetzt. Kleine Geschäfte und soziale Einrichtungen sind in der Anlage integriert. Die Bebauung des Siedlungsrandes umschließt das Wohnquartier und hält den überörtliche Verkehr aus dem Wohngebiet.

Eine großzügige von Ost nach West verlaufende Grünachse, die auf den Dom ausgerichtet ist, trennt diese regelmäßig und einheitlich wirkenden Großsiedlung in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Dieser ca. 80 Meter breite Grünzug wird durch zwei doppelreihige Pappelalleen und eine dazwischenliegende Rasenfläche gebildet, die mittlerweile zu einem nicht unbeträchtlichen Teil bebaut ist

Die zwischen den Blöcken liegenden Höfe sind strukturbestimmende Elemente der Siedlung. Jeweils zwei Hauszeilen sind zu einem ca. 35 m x 120 m großen Wohnhof zusammengefasst, der im Osten und Westen durch die Gebäudezeilen, im Norden und Süden durch Mauern bzw. Bäume begrenzt wird. Die Wohnhöfe haben sowohl gemeinschaftliche Freianlagen als auch abgetrennte Mietergärten. Durch den zentralen Grünzug, die begrünten großzügigen Wohnhöfe und die weitere Straßenbepflanzung entsteht der Charakter einer lockeren, von Grün durchzogenen Bebauung, die den städtebaulichen Idealen des Neuen Bauens: Licht, Luft, Sonne und Grün entspricht.

Neben der städtebaulichen Konzeption ist die funktionalistische architektonische Gestaltung der Gebäude von besonderem Wert. Die Fassadengliederungen sind einheitlich aufgebaut mit niedrigem Gebäudesockel aus sichtbarem Ziegelmauerwerk, horizontal gegliederten Wohngeschossen und einem Dachgeschoss mit kleinen Fensteröffnungen sowie einer schmalen Dachabschlusskante. Die Wandflächen sind verputzt. Von besonderem Gestaltungswert ist die intensive Farbigkeit von Fenstern und Haustüren. Die ca. 2.000 Wohneinheiten sind zum überwiegenden Teil Zwei- und Dreiraumwohnungen mit durchschnittlich 63 m². Lediglich 10 % der Wohnungen sind 4- und 5-Raumwohnungen und nur 0,5 % sind als Einraumwohnungen konzipiert. Die Wohnungen waren von Anfang an mit Balkonen ausgestattet, die hier wesentliche Elemente der plastischen Gestaltung darstellen. Die kubischen, der Formensprache des Neuen Bauens verpflichteten Gebäude sind mit differenzierten Fenstergrößen gegliedert und weisen häufig die für die Siedlung typischen Eckfenster und Eckbalkone auf. An der Großen-Diesdorfer-Straße sind die Häuser noch mit Satteldach, innerhalb der Siedlung konsequent mit Flachdach versehen.

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.

Zu b) Encke-Kaserne

Lage

Die Encke-Kaserne liegt im westlichen Teil des Stadtfeldes. Sie wird im Westen von der Hermann-Beims-Siedlung, im Norden von dem durch diese Siedlung quer durchlaufenden Grünzug, im Osten durch die Beimsstraße und im Süden durch die Hohendodeleber Straße begrenzt.

Historische Entwicklung

Die 1913 fertiggestellte Encke-Kaserne wurde auf dem Gelände des nach 1866 entstandenen Forts IV gebaut. Sie diente dem gesamten Fußartillerieregiment Encke, das aus dem Festungsartillerieregiment der Festung Magdeburg hervorgegangen war, als Quartier. Daher wurde die Kaserne wie auch die Straße, an der sie lag, nach Generalleutnant August Encke benannt, der sich durch Einführung und Erprobung der ersten 300 gezogenen Geschützläufe bei der Festungsartillerie 1859 besonders verdient gemacht hatte (die heutige Beimsstraße hieß damals Enckestraße). Bis in den Zweiten Weltkrieg waren in der Encke-Kaserne Artillerie- und Panzerabwehr-Regimenter stationiert. Nach dem Ende des Krieges bot die größtenteils unversehrte Kaserne den amerikanischen und dann den britischen Truppen Unterkunft, bevor 1946 die sowjetische Armee einzog. Bis Ende 1991 befand sich deren Armeestab in der Encke-Kaserne. Heute steht der Komplex leer.

Städtebauliche Struktur

Die Encke-Kaserne steht als historisch bedeutsames Ensemble der Festungsgeschichte Magdeburgs unter Denkmalschutz. Sie ist ein erhaltenswertes Beispiel der wilhelminischen Militärarchitektur. Im Gegensatz zu den Kasernenbauten aus dem auslaufenden 19. Jahrhundert ist bei der Encke-Kaserne eine Zurücknahme repräsentativer Architekturmotive zu beobachten. Die eher schlichten Putzbauten vermitteln durch ihre Anlage um den großen ehemaligen Exerzierplatz eine städtebauliche Qualität, die in ihrer axialen Ausrichtung an Vorbilder aus der Barockzeit erinnert. Alle Versuche, eine Nachnutzung für die baulichen Anlagen zu finden sind bislang nicht erfolgreich gewesen. Zur Stärkung des Wohnstandortes Stadtfeld und zum dauerhaften Erhalt der denkmalgeschützten Kaserne sollen die Gebäude zu Mehrfamilienwohnhäusern umgenutzt werden. Der Flächennutzungsplan weist das Areal der Encke-Kaserne als Mischfläche aus.

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.

Zu c) Wohngebiet "Am Schroteanger"

Lage

Das Gebiet liegt nördlich der Großen Diesdorfer Straße im Stadtteil Stadtfeld West. Es umfasst die Bebauung der Zackelbergstraße, Wartbergstraße, Felsenbergstraße, Steinbergstraße und der Straße Am Schroteanger sowie die südliche Bebauung der Bördestraße. Die südliche Begrenzung bildet die Große Diesdorfer Straße.

Historische Entwicklung

Der Entstehung der Siedlung liegt die Grundidee der Stadterweiterung aus dem Generalsiedlungsplan von 1922/23 zugrunde. Der Bebauungsplan für das Wohngebiet wurde im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung für die Hermann-Beims-Siedlung aufgestellt. Die Realisierung fand zwischen 1924 und 1930 statt.

Städtebauliche Struktur

Die Siedlung steht nicht unter Denkmalschutz, ist jedoch in ihrer städtebaulichen Gesamtgestalt als wertvoll einzustufen. Es handelt sich um ein Reines Wohngebiet gem. § 3 der BauNVO.

Das Straßensystem ist ganz leicht geschwungen, nahezu rechtwinklig und weist auf den geplanten Siedlungscharakter hin. Das Wohngebiet ist in sich differenziert gestaltet. Die senkrecht auf die Große Diesdorfer Straße treffenden Straßenzüge der Felsenbergstraße und der Zackelbergstraße sind mit zweigeschossigen Einfamilien- und Mehrfamilienreihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die straßenbegleitende Bebauung passt sich dem geschwungenen Verlauf an. Versetzt angeordnete Gebäude und platzartige Erweiterungen lassen charakteristische Straßenräume entstehen. Im Süden schirmt die dreigeschossige Zeilenbebauung der Großen Diesdorfer Straße das dahinterliegende Gebiet gegen den Verkehrslärm ab. Die Felsenbergstraße und die Zackelbergstraße sind durch Hausdurchfahrten innerhalb der Gebäudezeilen an die Große Diesdorfer Straße angebunden. Die eher traditionelle Architekturauffassung drückt sich in den symmetrischen Fassadengliederungen der Häuser und in der Satteldachform aus. Unterschiedliche Hauseingänge setzen Akzente, die jedoch innerhalb einer Hauszeile identisch waren. Der Bereich "Am Schroteanger" wurde 1927 realisiert. Charakteristisch ist hier die straßenbegleitende Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienreihenhäusern, die insbesondere für Familien mit Kindern konzipiert wurde. Aus den zwar schmalen, aber doch sehr tiefen Grundstücken resultiert eine insgesamt doch recht lockere Siedlungsstruktur mit einem hohen Grünanteil.

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.