

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -  Dezernat VI                      Amt 61	<b>Drucksache</b> DS0164/03	<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	
---	------------	---	--	---	--

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

**Kurztitel:**

**Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB für den Bereich Stadtfeld Ost**

**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 Ost 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 Stadtfeld Ost

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 0164/03 ) folgende Satzung:

## § 1

### Geltungsbereich

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

Im Norden: südlich der Albert-Vater-Straße

Im Westen: Goldschmiedring,Olvenstedter Chaussee, Kleingartenanlage Schnneglöckchen, Immermannstraße inklusive der dazugehörigen Bebauung, Wilhelm-Klees-Straße/Goethestraße, Annastraße inklusive der angrenzenden Bebauung, südlich der Großen Diesdorfer Straße einschließlich der Gebäude Ecke Westring bis zur Spielhagenstraße, östlich des Westrings bis zur Liebknechtstraße

Im Süden: nördlich der Liebknechtstraße

Im Osten: Gagernstraße, Freiherr-von Stein-Straße und Gellertstraße bis zur Herderstraße inklusive der angrenzenden Bebauung, westlich der Gellertstraße bis zur Freiligrathstraße inklusive der Eckbebauung Ecke Freiligstraße / Olvenstedter Straße (Landesministerium), westlich der Straße Adelheidring, nördlich der Wilhelm-Külz-Straße bis zum Haus Nr. 17, Kleiststraße bis zum Haus Nr. 15, westlich der Kleinen Straße

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-Ost**

### **Unterteilung des Satzungsgebietes:**

- a) Westernplan
- b) Ganghofer Siedlung
- c) Wohnquartiere der Gründerzeit und des Jugendstils

### **Zu a) Westernplan**

#### **Lage**

Die Siedlung Westernplan liegt am nördlichen Rand von Stadtfeld Ost. Sie wird im Norden von der Albert-Vater-Straße, im Westen von der Ebendorfer Straße, im Süden von der Freiherr-vom-Stein-Straße und der Klopstockstraße und im Osten von der Gagernstraße begrenzt.

#### **Historische Entwicklung**

Die Siedlung Westernplan entstand zwischen 1923 und 1936, Bauherr war die Heimstättenbaugenossenschaft Magdeburg, eine spezielle Genossenschaft der Eisenbahner. Ursprünglich lag der Gedanke einer Gartenstadtanlage der Planung zugrunde. Aufgrund der akuten Wohnungsnot entschloss man sich jedoch zu einer verdichteteren Bauweise.

#### **Städtebauliche Struktur (Gebietscharakter) künstlerische Bedeutung**

Der Konzeption liegt die Idee zugrunde, dass eine dreigeschossige Bebauung eine zweigeschossige Bebauung in den Blockinnenbereichen umschließt. Das rechtwinklige Straßensystem verläuft in Nord-Süd-Richtung, die in die Blockinnenbereiche führenden Straßen sind als ruhige Wohnstraßen ausgebildet. Zwischen den Gebäuden sind großzügige, begrünte Wohnhöfe gebildet worden, die den Mietern zur Verfügung stehen.

Der östliche Komplex (bis zur Ostseite der Martin-Andersen-Nexö-Straße) ist zugleich der älteste Teil der Siedlung. Schwere Kriegsschäden haben einheitliche Gestaltung der Siedlung beeinträchtigt. So entstand an der Ostseite der Straße Westernplan anstelle eines zweigeschossigen 16-Familienwohnhauses ein dreigeschossiger DDR-Typenbau.

Der mittlere Bauabschnitt zwischen Martin-Andersen-Nexö-Straße bis zur Rödelstraße wurde zwischen 1927 und 1930 errichtet, der letzte Abschnitt bis zur Gagernstraße von 1930 bis 1936. Hier wurde allerdings die ursprüngliche Konzeption nicht mehr beachtet, denn es wurden alle Häuser dreigeschossig errichtet und es wurde nicht mehr zwischen Wohn- und Erschließungsstraßen differenziert. Die Architektursprache ist mit ihren Satteldächern, symmetrischen Fassadengliederungen und einer eher zurückhaltenden Farbigkeit eher konventionell. Gleichwohl gilt die Siedlung aufgrund ihrer zentralen Lage und den großzügigen Freiflächen als begehrtes Wohnquartier.

Der Kernbereich der Siedlung, das Areal zwischen Klopstockstraße, Ebendorfer Straße, Albert-Vater-Straße und Martin-Andersen-Nexö-Straße steht seit 1987 als Siedlung unter Denkmalschutz. Weiterhin steht mittlerweile die Gellertstraße 14 bis 20, die Freiherr-vom-Stein-Straße 22-26 sowie die östliche Bebauung der Martin-Andersen-Nexö-Straße unter Denkmalschutz.

Das gesamte Gebiet lässt sich als Reines Wohngebiet im Sinne von § 3 BauNVO einstufen.

### **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) Die Ganghofer Siedlung**

#### **Lage**

Die Ganghofer-Siedlung liegt im nordwestlichen Teil von Stadtfeld Ost, zwischen der Albert-Vater-Straße im Norden und dem Olvenstedter Platze im Süden. Sie umfasst die Olvenstedter Chaussee, den Goldschmidtring, die Heimat-Privatstraße und die Ganghofer Straße.

#### **Historische Entwicklung**

Die Siedlung wurde 1929 von der Heimat Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft errichtet. Diese Gesellschaft war namensgebend für die kurze, gebogene Heimat-Privatstraße. Der Magdeburger Architekt Hans Holthey legte die Planung für dieses gelungene Beispiel des Wohnungsbaus der 20er Jahre zugrunde.

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

Der Ganghofer-Siedlung liegt die für die 20er Jahre typische Grundidee der großen begrünten Innenhofflächen zugrunde, die gemeinschaftlich genutzt werden sollten. Zur Straße hingegen liegen kleine Vorgärten, die wiederum zeittypisch als Rasenrabatten ausgebildet wurden. Die Häuser sind flachgedeckt. Bogenförmige, abgewinkelte und versetzte Gebäude verleihen der Siedlung eine spannende städtebauliche Struktur, die durch architektonische Elemente wie unterschiedliche Geschossigkeiten, differenzierte Eingangsgestaltung, verschiedenartige Fenstergruppierungen und Gliederungselemente aus Klinkerstein (besonders eindrucksvoll an den Treppenhäusern) noch bereichert wird. Teilweise vorhandene Balkone sind zu den Innenhöfen orientiert. Es finden sich neben der Wohnnutzung keine nennenswerten weiteren Nutzungen in diesem Bereich, so dass hinsichtlich des Gebietscharakters von einem Reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO ausgegangen werden kann. Die Ganghofer-Siedlung steht insgesamt 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.

### **Zu c) Wohnquartier der Gründerzeit und des Jugendstils**

Der Stadtteil Stadtfeld liegt im Westen direkt vor der Altstadt Magdeburgs und wird im Norden durch den Stadtteil Nordwest, im Westen durch Stadtfeld West und im Süden durch Sudenburg begrenzt. Das Erhaltungssatzungsgebiet Stadtfeld Ost ist ca. 330 ha groß und teilt sich in die statistischen Gebiete 241 bis 249 auf.

#### **Historische Entwicklung**

Das heutige Stadtfeld (zwischen 1892 und dem Zweiten Weltkrieg als Wilhelmstadt bekannt) erstreckt sich im weiteren über die Fluren der spätestens wüst gewordenen Dörfer Harsdorf, Schrotdorf und den nördlichen Teil der ehemaligen Rottersdorfer Flur. Bereits im 16. Jahrhundert war fast das gesamte Gebiet unter intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. 1630 befanden sich noch 30 einzelne Häuser in der Umgebung des Ulrichtores, die der Stadtzerstörung 1631 zum Opfer fielen. Ende des 17. und Anfang des 18. Jahrhunderts gab es hier nur wenige Siedler.

Die Bebauung des Stadtfeldes wurde durch die seit Ende des 18. Jahrhunderts bestehenden Rayonbeschränkungen der Festung Magdeburg bis zum Ende des 19. Jahrhunderts stark beeinträchtigt. Nach diesen Bestimmungen durften im 1. Rayon überhaupt keine Wohnhäuser errichtet werden, im 2. Rayon war die Bauweise auf Fachwerk beschränkt, erst im 3. Rayon konnten massive Bauten zu Wohnzwecken errichtet werden. Daher gab es im Vorfeld der Festungsanlagen anfangs auch nur ein paar Mühlen vor dem Ulrichstor und einige Grauwackesteinbrüche ("An der Steinkuhle"). Bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurden wegen der Rayonbestimmungen nur wenige Gebäude (Fachwerkhäuser) errichtet. Die Häuser dienten oft der Ausübung eines Gewerbes wie z. B. als Mühlen, Tabakstuben o.ä.. Diese Art der ältesten Bebauung des Stadtfeldes lässt sich heute nur noch an wenigen Stellen wie in der Liebknecht-, Steinig-, Wieland- und Schillerstraße erkennen.

Durch den Bevölkerungsanstieg im Zuge der Industrialisierung und der erschöpften Wohnraumkapazität der eingeschnürten Altstadt stiegen die Einwohnerzahlen des Stadtfeldes während der Gründerzeit und den darauffolgenden Jahren rapide an (von 2.380 E. 1871 auf fast 33.000 im Jahre 1910). Ab 1884 wurde das Stadtfeld verkehrsmäßig erschlossen, eine Pferdebahn zur Diesdorfer und Olvenstedter Straße bildete die Verbindung zur Altstadt und zu den anderen Stadtteilen. Diese beiden Straßen wie auch die Liebknechtstraße waren als alte Verkehrswege nach Diesdorf, Olvenstedt und Hohendodeleben die Hauptentwicklungslinien, an denen sich die weitere Erschließung des Stadtfeldes orientierte. Zu dieser Zeit konzentrierten sich die bereits bestehenden Häuser an der Olvenstedter Straße, Querstraße (heutige Liebermannstraße), direkt vor dem Ulrichstor und an mehreren Stellen der Großen Diesdorfer Straße. Die Errichtung von Gebäuden begann im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts, eine geschlossene Bebauung konnte allerdings erst nach der Aufhebung der Rayonbestimmungen 1891 realisiert werden. Gebäude aus der Zeit vor Beginn der großen Mietshauswelle sind nur im nördlichen Stadtfeld zu finden.

Ab 1891 nahm die Entwicklung des neuen Stadtteiles einen rasanten Aufschwung, so wurden kurz vor der Jahrhundertwende innerhalb kurzer Zeit die ersten großstädtischen Mietskasernen in der Anna-, der Immermann- und der Friesenstraße gebaut. In den darauffolgenden Jahren wurden die noch freien Flächen zwischen den vorhandenen Straßenzügen des Stadtfeldes, durch

sich rechtwinklig kreuzende Straßen geteilt. Im Stadtplan von 1889 ist zu sehen, dass der Bereich Diesdorfer, Anna-, Liebermann- und Goethestraße bereits bebaut ist. Für das Gebiet südlich der Diesdorfer Straße sind bereits die Straßenführungen eingezeichnet, hier ist insbesondere der Schellheimer Platz schon deutlich zu erkennen. An den neu angelegten Straßen wurden in den ersten Jahren nach der Jahrhundertwende flächendeckend Wohnhäuser errichtet.

Während zu Beginn der Bauwelle die Wohnhäuser noch fünfstöckig gebaut werden konnte, durften nach der 1893 erschienenen Bauordnung nur noch vier zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Geschosse mit einer Gebäudehöhe von max. 20 m gebaut werden. Weitere Bauauflagen ab 1896 gaben Hofgrößen, Abstände zwischen den Gebäuden und maximale Größen von Dachgeschossen (70m<sup>2</sup>) vor. Die letztere Vorgabe führte zu der sogenannten lokomotivartigen Bauweise, bei der die einzelnen Gebäude teils dreistöckig, teils vierstöckig gebaut wurden, um die maximale Dachgeschossgröße nicht zu überschreiten. In dieser einheitlichen lokomotivartigen Bauweise im Stil des Historismus sind ganze Straßenzüge im Stadtfeld bebaut.

Bis zum Ersten Weltkrieg wuchsen die einzelnen Abschnitte zu einem geschlossenen Siedlungskomplex zusammen. Charakteristisch für die Bewohnerschaft des Stadtfeldes zur Jahrhundertwende war der hohe Anteil an selbständigen Kleinunternehmern und Beamten. Im Zweiten Weltkrieg kam es im Stadtfeld zu mittleren bis schweren Schäden, die vor allem das Gebiet Große Diesdorfer/Annastraße sowie Olvenstedter/Ebendorfer Straße betrafen. Nach dem Krieg wurden viele Baulücken geschlossen, trotzdem gab es wegen der weiterhin zunehmenden Bevölkerung schon bald nicht mehr genug Wohnungen. Neben den Nachkriegsbauten aus den 50er Jahren in der Großen Diesdorfer Straße, der Gerhart-Hauptmann-Straße 1968 folgte das Gebiet Wilhelm-Klees-Straße/Olvenstedter Platz mit weiteren 1500 Wohnungen.

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

Der schachbrettartiger Aufbau des Stadtfeldes ist im heutigen rechtwinkligen Straßensystem gut ablesbar. Überwiegend kann der Bereich von seiner Nutzung her als Gemengelage eingestuft werden, Mischgebietsnutzungen gibt es an den Hauptachsen des Gebietes, der Große Diesdorfer Straße und der Olvenstedter Straße, die sowohl wichtige Funktionen zur Verkehrserschließung des Gebietes aber auch Versorgungsfunktionen wahrnehmen. Strukturbestimmend sind darüber hinaus der Olvenstedter Platz im nördlichen Teil des Stadtgebietes sowie der Schellheimer Platz im Süden. Die Goetheanlage beidseitig der Schrote und die am Ostrand des Gebietes liegenden Glacisanlagen sind die einzigen nennenswerten öffentlichen Grünflächen im Stadtteil. Mittlere und kleinere Gewerbebetriebe liegen zwischen den Wohnquartieren.

Die städtebauliche Struktur wird überwiegend durch Blockrand-Quartierbebauung der Gründerzeit geprägt, die als am besten erhaltenste Gründerzeitstrukturen von der Gesamtstadt Magdeburg gelten. Hervorzuheben ist der Bereich Annastraße, Immermannstraße und Friesenstraße. Jugendstilbebauung konzentriert sich hingegen an der Goethestraße, Olvenstedter Straße und Gerhard-Hauptmann-Straße. Auch Bauexemplare aus der Stilepoche des Neoklassizismus sind im Stadtteil vertreten (Quartier zwischen Olvenstedter Straße, Gellertstraße, Freiherr-vom-Stein-Straße und Freiligrathstraße), sowie einzelne Beispiele des Neobarock (Wasser- und Schifffahrtsdirektion) und der Neorenaissance (Regierungspräsidium). Das Nebeneinander dieser vielen Baustile aus dem Historismus macht den architektonischen Charakter des Gebietes aus.

Der Überbauungsgrad der Grundstücke ist aus dem geschichtlichen Kontext heraus verständlich sehr hoch. Häufig gibt es Hinter- und Seitenhäuser, besonders kompakt ist die Bebauung im Bereich der Friesenstraße und der Immermannstraße. Auch die relativ gesehen recht kleinen

Grundstücke, die zumeist mit 4-geschossigen Mietshäusern bebaut sind, sind für den hohen Überbauungsgrad verantwortlich. Im Umkehrschluss bedeutet das für den Stadtteil einen nur sehr geringen Anteil an Grünflächen. Die privaten Grünflächen beschränken sich auf zum Teil vorhandene schmale Vorgärten), zum Teil auf recht kleine begrünte Hinterhöfe (in beiden Fällen nur dort, wo noch keine Versiegelung für Stellplätze erfolgt ist). Südlich der Großen-Diesdorfer-Straße stehen die Gebäude

oft direkt am Bürgersteig (z.B. Mathissonstraße), was wiederum Auswirkungen auf die Belichtung der Wohnungen hat. Straßenbegleitende Baumpflanzungen sind dort erfolgt, wo es die sonst recht engen Straßenquerschnitte erlaubten, wie beispielsweise in der Herderstraße.

An zahlreichen Stellen ist die Blockrandstruktur aufgebrochen, dort, wo kriegsbedingte Baulücken mit mehrgeschossigen zeilen- und kammförmigen Gebäuden in Großblock oder Plattenbauweise geschlossen wurden, ohne auf die vorhandene geschlossene Bauweise Rücksicht zu nehmen (Olvenstedter Straße, Friesenstraße, Schillerstraße, Stolzestraße) Auch die Baufluchten wurden in den seltensten Fällen aufgenommen. Die Gründerzeit- und Jugendstilgebäude werden ergänzt durch die in den Randbereichen liegenden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Stadtteil Stadtfeld gibt es über 900 Baudenkmale. Hervorzuheben sind hier neben einer größeren Anzahl an Rayonhäusern die geschlossene Gründerzeit-Bebauung (wie in der Immermann- und der Mathissonstraße) aber auch Grünanlagen wie der Westfriedhof und der Schrothe-Grünzug im Bereich der Goethestraße und die dortige Pauluskirche.

## **Ziel**

An Funktions- und Strukturängeln im Gebiet sei auf die unzureichende Stellplatzsituation hingewiesen sowie auf den Mangel an Grün- und Freiflächen. Vor diesem Hintergrund und den Leerständen im Wohnungsbestand (zur Zeit liegt die Leerstandsquote für den Stadtteil bei 20 %) ist beabsichtigt, durch Entkernungen der nicht unter Denkmalschutz stehenden Hinter- und Seitenhäuser für gesündere Wohnverhältnisse zu sorgen. Ebenfalls einer städtebaulichen Lösung bedarf der Damaschkeplatz mit seinen angrenzenden Baufeldern. Dieser kriegszerstörte Platz stellt das wichtigste Bindeglied zwischen der City und dem bevölkerungsreichsten Stadtteil Stadtfeld Ost dar. Gleichwohl soll die städtebauliche Gestalt des abgegrenzten Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB erhalten werden. 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.