

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0167/03	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 Neue Neustadt

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 Neue Neustadt 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
	keine <input type="checkbox"/>			

Haushalt		Verpflichtungs- ermächtigung		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 Neue Neustadt

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 0167/03) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet Neue Neustadt in folgender Begrenzung:

Im Norden: Hundisburger/Kastanienstraße

Im Westen: Umfassungsstraße

Im Süden: Heinrichstraße, Mittagsstraße

Im Osten: Nachtweide, Morgenstraße

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 Neue Neustadt

Abgrenzung des Gebietes

- a) Der Bereich befindet sich zwischen Umfassungsstraße und Morgenstraße sowie zwischen Mittag- und Hundisburger-/Kastanienstraße sowie
- b) zwischen der nördlichen Grenze der Gebäude Nachtweide Nr. 61 e bis Morgenstraße Nr. 31 a und der Heinrichstraße im südlichen Bereich, und zwischen Nachtweide und Morgenstraße.

Beschreibung des Erhaltungsgebietes

Das Gebiet befindet sich im Norden Magdeburgs, südlich angrenzend an den Stadtteil Neustädter See sowie östlich des Magdeburger Ringes und westlich des Industriefahens. Im Süden, getrennt durch die Bahnlinie, schließt sich die Alte Neustadt an. Mit seiner Fläche von ca. 50 ha und ist der Bereich Wohn- und Geschäftsstandort. Er gliedert sich in die statistischen Bezirke 062 und 061 auf.

Geschichtliche Bedeutung

Die Neue Neustadt entstand 1812 bis 1814 als Ersatz für die größtenteils zerstörte „alte“ Neustadt inmitten von Feldern und Steinbrüchen an der Straße nach Barleben. Die komplette Neuanlegung einer Stadt auf dem Land, das die westfälische Regierung 1808 den Magdeburger Stiftungen entzogen hatte, ermöglichte eine große, planmäßige Gründung, die sich noch heute im Straßengrundriss widerspiegelt. Die Neue Neustadt gilt als Musterbeispiel für eine in ihrer Ganzheit geplante Stadtanlage. In der von den westfälischen Behörden getauften Hieronymusstadt stand anfangs der Wohnhausbau im Vordergrund, öffentliche Gebäude wie das Rathaus folgten später (1840). Der Straßengrundriss ist gekennzeichnet durch ein System sich rechtwinklig kreuzender Straßen, als zentrale Achse in der Mitte von Süden nach Norden verlaufend der Breite Weg, heute Lübecker Straße genannt. Das Gebiet der ursprünglichen Siedlung wurde begrenzt durch die Morgenstraße im Osten, die Mittagstraße im Süden, den Verlauf der erst später angelegten Umfassungsstraße im Westen und die Mitternachtsstraße im Norden, heute Hundisburger- bzw. Kastanienstraße. In diesen Grundriss wurden vier Plätze integriert, der Große Marktplatz mit der Nicolaikirche (heute Nicolaiplatz) zentral am Breiten Weg, im Westen der Kleine Marktplatz (heute Moritzplatz) und zwei kleinere Plätze im Norden, der Friedrichs- und der Wilhelmsplatz (heute Kuckhoff- und Heinrichplatz).

Die Bebauung bestand aus materiellen Gründen größtenteils aus kleinen, ein- bis zweistöckigen Häusern, die vereinzelt abseits von den Hauptstraßen auch heute noch dort zu finden sind und ergab zusammen mit der Landwirtschaft als dem Hauptbetätigungsfeld der Bevölkerung den Charakter einer Ackerbürgerstadt.

1944 und 1945 kam es in der Neuen Neustadt zu erheblichen Zerstörungen, von denen hauptsächlich der alte Kern betroffen war. Der Wiederaufbau begann 1953 noch in der traditionellen dreigeschossigen Bauweise unter Berücksichtigung des alten Straßensystems. Mit der Errichtung der ersten Bauten in Großblockbauweise in der Morgenstraße 1956 und ab 1966 in Plattenbauweise in der Wedringer-, der Hundisburger-, der Lübecker- und der Wolmirstedter Straße ging ein weitgehender Abriss der alten Ackerbürgerhäuser einher, durch den die Neue Neustadt endgültig ihr landstädtisches Gepräge verlor.

Städtebauliche Struktur, Gebietscharakter/künstlerische Bedeutung

Innerhalb des Gebietes befindet sich das Stadtteilzentrum der Neuen Neustadt. Der Straßengrundriss ist gekennzeichnet durch ein System sich rechtwinklig kreuzender Straßen mit seiner zentralen Achse von Nord nach Süd verlaufend, der Lübecker Straße, die gleichzeitig die Geschäftsmeile der Neuen Neustadt darstellt. Von den 4 Plätzen sind der Moritz- und Marktplatz, im südlichen Bereich gelegen, relativ zentral und gut erlebbar, wobei sich der Kuckhoff- und Heinrichplatz, im nördlichen Bereich, nur noch erahnen lassen.

Das Gebiet ist stark heterogen bebaut. Im Norden überwiegt der komplexe Wohnungsbau, im Süden quartiersweise und im weiteren Bereich vereinzelte Bebauung aus dem 19.Jh sowie den 60-er Jahren und Gebäude aus dem 20.Jh .

Aus denkmalpflegerischer Sicht von besonderem Interesse in der Neuen Neustadt sind die Nicolai-Kirche und das Napoleon'sche Straßengitter. Zur Behebung von Struktur- und Funktionsmängeln ist die Schließung von Baulücken als quartiersbegrenzende Bebauung erforderlich. Sanierungsbedürftigkeit besteht besonders bei der Altbebauung.

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 (Aufwertung von Plätzen, Erhaltung und Ausbau des Straßensystems).

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.