

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0168/03	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 Farmersleben

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 Farmersleben 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		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	Sachbearbeiter	Unterschrift AL
Amt	Kathrin Jäger, Tel.: 540 5321	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 Fermersleben

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 0168/03) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

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

Im Norden: Am Fort

Im Westen: Eickendorfer Straße, Zinckestraße, Felgeleber Straße, Egersdorfer Straße, Friedrich-List- Straße und die Straße Alt-Fermersleben einschließlich der straßenbegleitenden Bebauung

Im Süden: Blumenstraße und Hermannstraße

Im Osten: Straße Alt Fermersleben, Faberstraße, Hoheuferstraße, Aschersleber Straße, Mansfelder Straße und Randauer Straße einschließlich der straßenbegleitenden Bebauung.

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

Begründung zur Erhaltungssatzung für das Gebiet Farmersleben

Abgrenzung des Erhaltungsgebietes:

Der alte Dorfkern (Elbweg, Mansfelder Str., Martin-Gallus-Weg), die Bebauung beidseitig der Hauptverkehrsstraße Alt Farmersleben, das Mariannenviertel (Adolfstr. Randauer Str., Hermannstr.), die Siedlung Farmersleben (Am Fort, Eickendorfer Str., Calbische Str., Friedrich-List-Str., Faberstr.).

Beschreibung des Erhaltungsgebietes:

Farmersleben liegt im südöstlichen Bereich der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Stadtteil grenzt nördlich an Buckau, östlich an die Elbe, südlich an Salbke und wird westlich vom Gelände der Deutschen Bahn AG eingegrenzt. Farmersleben umfasst eine Fläche von ca. 340 ha. Die Hauptverkehrsstraße des Stadtteiles führt im Süden nach Schönebeck.

Geschichtliche Bedeutung:

Farmersleben wurde 937 erstmals urkundlich erwähnt. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts waren es ausschließlich dörfliche Strukturen, die den Stadtteil bestimmten. Der alte Dorfkern befindet sich in unmittelbarer Umgebung der Martin-Gallus-Kirche.

Als Farmersleben 1910 zur Stadt Magdeburg eingemeindet wurde, zeigte sich dieser Vorort schon in einem recht unterschiedlichen Bild, welches noch heute deutlich zu erkennen ist. So findet man im alten Dorfkern noch alte Hofanlagen die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurden. Der Wechsel von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern sowohl im ländlichen, als auch im Villenartigen Stil, bis hin zu gründerzeitlicher Bebauung, die im Zuge der Industrialisierung entstand oder die Architektur des Siedlungsbaues der zwanziger Jahre, prägen das Ortsbild. Der Wechsel der vielfältigen Bauarten und der unterschiedliche Sanierungsstand lassen das Ortsbild sehr heterogen erscheinen.

Städtebauliche Struktur / Gebietscharakter / künstlerische Bedeutung:

Die erläuterten Erhaltungsgebiete weisen auf Grund ihrer Entstehung einen völlig unterschiedlichen Gebietscharakter auf, der hier jeweils gesondert erläutert wird.

Der alte Dorfkern ist heute noch deutlich an seiner gewachsenen Struktur, am Straßenbild abzulesen. 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. Als besonderes Gebäude ist hier die Martin-Gallus-Kirche als Baudenkmal zu nennen.

Mit der Ansiedlung von Industrie geht der ehemals dörfliche Charakter verloren. Es entstanden ein- und zweigeschossige, bürgerliche Einfamilienwohnhäuser in beinahe villenartigem Stil und zweigeschossige ländliche Mietshäuser in Reihenbauweise.

Diese prägen die Hauptverkehrsachse Alt Fermersleben. Die staßenbegleitende Randbebauung stellt sich derzeit räumlich sehr heterogen dar. Die Traufkanten einheitlich wechseln von eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern bis zu viergeschossiger Blockrandbebauung. Aufgrund des Sanierungsstandes stehen hier viele Gebäude leer. Wegen der ortsbildprägenden Funktion, der Bebauung entlang der Straße Alt Fermersleben soll dieser Bereich erhalten werden.

Südlich des alten Dorfes war mit Ausgang des 19. Jahrhunderts eine Mietskasernensiedlung errichtet worden, das heutige „Mariannenviertel“. Hier handelt es sich um viergeschossige Mietshäuser in Zeilenbauweise, mit ebenso hohen Seiten- oder Hinterhäusern. Gegenüber des sonst sehr heterogenen Siedlungsbildes, stellt sich dieses Quartier in einer geschlossenen Bauweise mit Entwicklungspotential dar. Für dieses Quartier wird im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzeptes eine Quartiersplanung erarbeitet. Unter Erhaltung des städtebaulichen Bildes, sollen die Bestände an zeitgemäße Wohnraumsprüche angepasst werden. 1920 erfolgte die nördliche Erweiterung des Stadtteiles in Richtung Buckau durch den genossenschaftlichen Siedlungsbau. **Die Siedlung Fermersleben** entstand 1920 bis 1938 nach einem geschlossenen städtebaulichen Konzept. Grundelemente der Gestaltung bilden die straßenbegleitenden Häuserzeilen und die in Nord- Süd- Richtung angelegte Wohnstraße. Große begrünte Innenhöfe werden von dieser Zeilenbauweise umschlossen. Der normale Haustyp ist dreigeschossig, in den zwanziger Jahren meist mit einem Satteldach und in den Folgejahren mit einem Walmdach versehen. An städtebaulich dominanten Punkten wurden in beiden Zeitepochen höhere Geschossigkeiten, flache Dächer und hervortretende Gestaltungsmerkmale, z. B. durch die Betonung der Treppenhäuser, realisiert.

Die Siedlung wurde in 3 Bauabschnitten errichtet. Der genossenschaftliche Wohnungsbau aus dieser Zeit weist bauliche und städtebauliche Besonderheiten auf, die sich noch heute in einer hohen Wohnqualität widerspiegeln.

Reformwohnungsbau und gemischte Bautypen befinden sich im Bereich Faberstraße.

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.