

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -  Dezernat VI                      Amt 61	<b>Drucksache</b> DS0169/03	<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 Curie-Siedlung**

**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 Curie-Siedlung 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		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.:				

<b>federführendes</b>	Sachbearbeiter	Unterschrift AL
<b>Amt</b>	Kathrin Jäger, Tel.: 540 5321	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 Curie-Siedlung

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 0169/03 ) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet Curie-Siedlung in folgender Begrenzung:

Im Norden: Pettenkoferstraße

Im Westen: Robert-Mayer-Straße, Curiestraße, Lauestraße

Im Süden: Am Polderdeich

Im Osten: Ohrestraße

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 Curie-Siedlung**

### **Abgrenzung des Gebietes**

Pettenkoferstraße, Ohrestraße, Am Polderdeich, Lauestraße, Curiestraße, Robert-Mayer-Straße

### **Beschreibung des Erhaltungsgebietes**

Die Curiesiedlung ist ein reiner Wohnstandort mit ca. 1800 Wohnungen im Norden Magdeburgs. Zugang in das Gebiet von Osten her ist die Curiestraße. Von Norden, bzw. von Süden gelangt man von der Rothenseer Straße in das Gebiet. Im südlichen Gebiet Ecke Rothenseer Straße befindet sich der einzige Nahversorger (Supermarkt). Die Curiesiedlung umfasst ca. 17 ha und befindet sich im statistischen Bezirk 066.

### **Geschichtliche Bedeutung**

Nach einem Entwurf von C. Krayl und P. Wahlmann wurden im Auftrag des Vereins für Kleinwohnungswesen diese bogenförmigen drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauszeilen in den 30-er Jahren errichtet. Der Bau erfolgte in fünf Bauabschnitten von 1929 bis 1938. Das vorge-sehene Siedlungsareal wurde jedoch nur zu einem Drittel, der im Generalsiedlungsplan vorge-sehene Größe, ausgebaut.

Das in der Cracauer- und der Beims-Siedlung vorherrschende modernistische Planungsschema des Zeilenbaus wurde hier zugunsten einer räumlich klar definierten Blockrandbebauung mit gleichsam dynamisierten Baufluchten aufgegeben.

Beim Ausbau des westlichen Siedlungsareals in den Jahren 1935-39 wurde die halboffene Blockstruktur und die Aufnahme der geschwungenen Straßenzüge beibehalten, zunächst auch die Fortführung der Flachdachbauweise, die dann nach 1935 lt. den Baubestimmungen der NS-Zeit nicht mehr entsprach und durch den Bau von traditionellen Satteldächern abgelöst werden musste.

Die Siedlung ist bedeutsam als programmatische Architekturleistung in Magdeburg als „Stadt des Neuen Bauwillens“, zugleich wichtiges Zeugnis des modernen Städtebaus aus der Spätzeit der Weimarer Republik.

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

Die halboffene Blockrandbebauung an geraden sowie stark geschwungenen Straßenzügen kennzeichnen das Gebiet, vergleichbar mit Tauts Berliner Siedlungen.

Die einzelnen Blockränder sind mal mit durchlaufender Flucht, mal rhythmisch gegeneinander versetzt oder in segmentbogenförmiger Biegung der Baumasse ausgebildet.

Durch die straßenbegleitende Bebauung wurden großzügige Wohnhöfe und Freiräume geschaffen in die jeweils Läden und soziale Einrichtungen integriert werden können.

Die Fassaden der Wohnblöcke sind glatt verputzt, die Fenster horizontal symmetrisch angeordnet, die Trockenböden durch Fensterbänder mezzaninartig betont.

Treppenhäuser sind von außen klar erkennbar durch die die Ausführung mit Ziegelmauerwerk sowie vertikale Anordnung der Fensterformate.

Die Baukörper im Bereich Ecke Curie-/Ohrestraße sind als klar umrissene Quader ohne jede dekorative Binnengliederung ausgebildet, für den damaligen Zeitgeist mit radikal moderner Wirkung.

Der von Krayl und Wahlmann konzipierte Teil der Siedlung ist stadtbaugeschichtlich hochbedeutend als Zeugnis modernistischer Urbanistik. Die Siedlung als Ganzes ist in besonderer Weise architekturhistorisch signifikant für den in der NS-Zeit erzwungenen baupolitischen Wandel mit den gut erkennbaren Stilbrüchen bei gleichzeitiger Kontinuität der städtebaulichen Leitidee.

Die Siedlung ist bedeutsam als programmatische Architekturleistung in Magdeburg als „Stadt des Neuen Bauwillens“, zugleich wichtiges Zeugnis des modernen Städtebaus aus der Spät-Zeit der Weimarer Republik.

Die Gebäude der Curie-Siedlung stehen komplett unter Denkmalschutz. Der Bereich der Siedlung ist als Flächendenkmal ausgewiesen.

## **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.