

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0170/03	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 Siedlung Reform

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 Siedlung Reform 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 Siedlung Reform

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 0170/03) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

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

Im Norden: Brenneckestraße

Im Westen: Lilienweg inklusive der angrenzenden Grundstücke bis zur Kleingartenanlage Heimstätten

Im Süden: Heckenweg inklusive der angrenzenden Grundstücke bis zum Krokusweg

Im Osten: Dahlienweg und Fliedergrund inklusive der angrenzenden Grundstücke bis zur Poliklinik und zum Fort II

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 Siedlung Reform

Abgrenzung des Gebietes:

Brenneckestraße (im Norden), Lilienweg (inklusive der angrenzenden Grundstücke; im Westen), Heckenweg ((inklusive der angrenzenden Grundstücke; im Süden), Dahlienweg (inklusive der angrenzenden Grundstücke; im Osten)

Beschreibung des Erhaltungsgebietes

Die Siedlung Reform entstand auf einem Gelände von etwa 12 Hektar im Süden der Stadt an der heutigen Brenneckestraße. Diese ist eine wichtige Verbindung zwischen den Stadtteilen Leipziger Straße/Schilfbreite und der Sudenburg. Im Norden grenzt an die Siedlung das Gelände des Universitätsklinikums der Otto-v.-Guericke-Universität an. Im Osten verläuft die Leipziger Straße nur getrennt durch die Siedlung der Krupp-Gruson-Werkbeamten an der Paul-Schreiber-Straße und dem Fort II. Im Süden erfolgt die Begrenzung durch eine leicht kammartige Zeilenbebauung im Stil der sozialistischen Großblockbauweise entlang des Kirschweges. Westlich erstreckt sich eine Kleingartensiedlung.

Geschichtliche Bedeutung

Das rasante Wachstum der Städte in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und die damit verbundene starke Überbauung mit den daraus resultierenden unsozialen Lebensverhältnissen führte zu einem Umdenken in der Wohnungsbaupolitik. Es entstanden die Gartenstadtbewegungen, die sich zum Ziel setzten, durch genossenschaftliches Bauen den Arbeitern sozialverträglichen Wohnraum zu verschaffen, der dem Wunsch nach Licht, Luft und Sonne entsprach und durch die Verbindung mit Hausgärten den Arbeitern auch ermöglichte, Gemüse und Obst anzubauen. Die Genossenschaft „Gartenstadt-Kolonie Reform“ begann 1911 mit der Errichtung der ersten Häuser im südlichen Bereich der Stadt unweit des Krupp-Gruson-Werkes.

Städtebauliche Struktur/Gebietscharakter/künstlerische Bedeutung

Das städtebauliche Grundmuster der Gesamtsiedlung baut auf einem einfachen Straßenraster auf. Der Großteil der ein- bis dreigeschossigen Einfamilienhäuser ist in Nord-Süd-Zeilen angeordnet. Sie sind sämtlich mit Vorgärten versehen. Die Baufluchten verspringen vielfach. Daraus entsteht eine städtebaulich individuelle Raumbildung in den einzelnen Straßenzügen. Die Straßenführung ist dem Rasterschema locker angepasst. Im Verlauf von A stern-, Lilien-, und Buntem Weg wurde das Prinzip der „malerischen“ Straßenführung aufgegriffen. Hier verspringen die Straßen oder sind sanft geschwungen.

Der historische Kern der Siedlung besteht aus zwei kurzen Häuserzeilen aus je einem Doppelhaus und einer Dreierzeile. Zwischen 1913 und 1915 wurden unter Leitung von Bruno Taut im Bereich Heckenweg, Bunter Weg, Maienhof und Fliederweg Reihenhäuser gebaut. Charakteristisch für diesen Bauabschnitt sind die kleinräumigen, sonnigen Straßenzüge mit Gebäudevorsprüngen, an denen liebevoll gestaltete Details und die bisher ungewöhnliche Farbgestaltung ins Auge fallen. In der dritten Bauphase von 1919 bis 1924 wurden Reihenhäuser im Bereich Birnenweg, Bunter Weg, Heckenweg und an der östlichen Seite der Straße Zur

Siedlung Reform gebaut. Die ab 1923 entstandenen Gebäude weisen eine strengere Baukörpergliederung mit geometrischen Putzrasterungen und Spalieren auf, die Farbgebung ist ausdrucksstark. Im vierten und fünften Bauabschnitt wurden der Bereich südlich der Brenneckestraße und die Lilienstraße bebaut. Die Häuser sind

architektonisch sehr eindeutig und klar gestaltet und weisen neben der exakten, materialgerechten Verarbeitung der verwendeten Baustoffe eine plakative, vielfarbige Gestaltung der Flächen und Elemente auf. Neu ist in der fünften Bauphase die Einführung von Flachdächern am Lilienweg, die zu einer Vergrößerung der Nutzfläche bei gleichzeitiger Verringerung der Baukosten beitragen sollen.

Die Gebäude der gesamten Siedlung stehen unter Denkmalschutz und das gesamte Gebiet ist als Denkmalbereich 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.