

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0466/03	Datum 10.07.2003
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	22.07.2003 21.08.2003	X	X	X		

beschließendes Gremium Stadtrat	04.09.2003	X		X	
-------------------------------------------	------------	---	--	---	--

beteiligte Ämter 20, 68	Beteiligung des RPA KFP	Ja	Nein [X] [X]
-----------------------------------	-------------------------------	----	--------------------

Kurztitel:

Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB für den Bereich Otto-Richter-Straße - Sudenburg

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grund § 6 Abs. 1, § 44, Abs. 3, Ziff. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt -GO LSA- (GVBl. LSA, Seite 568 vom 05. Oktober 1993), zuletzt geändert durch das 4. Rechtsbereinigungsgesetz vom 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 04.09.2003 die Erhaltungssatzung, bestehend aus dem Satzungstext und der zeichnerischen Abgrenzung des Satzungsgebietes für den Bereich Otto-Richter-Straße / Sudenburg in der vorliegenden Fassung.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Beschluss über die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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 Jeannette Fuchs, Tel. 540 5321	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
---------------------------	--------------------------------------------------	---------------------------------------

Verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift Werner Kaleschky
---------------------------------------	----------------------------------

* Siehe Begründung Seite 3, Absatz 4 und Seite 4, Absatz 2

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 Bekanntwerden 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 Eigenart

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 oder 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.

Anlagen

Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB

Für den Bereich Otto-Richter-Straße / Sudenburg

Auf Grund § 6 Abs. 1, § 44 Abs. 3 Ziff. 1 der Gemeindeverordnung für das Land Sachsen-Anhalt - GO LSA- (GVBl. LSA, Seite 568 vom 05. Oktober 1993), zuletzt geändert durch das 4. Rechtsbereinigungsgesetz vom 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 04.09.2003 (Beschluss.-Nr. DS 0162/03) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet Otto-Richter-Straße / Sudenburg in folgender Begrenzung:

Die gesamte staßenbegleitende Bebauung der Otto-Richter-Straße (Hausnr.: 1-6, 7-11, 12-16, 17-18, 29, 30-34, 35-39, 40-45)

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.

6

§ 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 das Gebiet Otto-Richter-Straße in Sudenburg

Abgrenzung des Erhaltungsgebietes:

Die gesamte straßenbegleitende Bebauung der Otto-Richter-Straße (Hausnr.:1-6, 7-11, 12-16, 17-18, 29, 30-34, 35-39, 40-45)

Beschreibung des Erhaltungsgebietes (städtebauliche Struktur / Gebietscharakter):

Das Erhaltungssatzungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Sudenburg. Die geschlossene drei- und viergeschossige Randbebauung gliedert sich in vier Teilabschnitte. Die vorwiegend in Nord-Süd-Richtung gehaltenen Häuserzeilen sind ohne Hinterhöfe angelegt, um durch einen verbesserten Einfluss von Luft und Licht ein gesünderes Wohnklima in Abgrenzung zu den bisher üblichen Mietskasernen zu schaffen. Der langgestreckte, baumlose Straßenzug wird nur durch drei kleine Kreuzungen unterbrochen.

Bei der Bebauung handelt es sich um Putzbauten von meist in einfachen Jugendstilformen. Reicher dekoriert ist allein das Haus Nr. 42. Die ornamentierten Türen sind noch weitgehend aus der Erbauungszeit erhalten. Die originalen Fenster wurden bereits ersetzt. Die Grundrisse der Häuser sind meist Zwei- und Vierspänner.

Diese Straßenzeile ist als Kulturdenkmal i. S. des § 2 (2) Punkt 2 DenkmSchG LSA ein Denkmalbereich und besitzt damit einen hohen Schutzgrad.

Der Denkmalschutz bezieht sich somit auf den Bereich der Fassaden einschließlich der expressionistisch geprägten Farbanstriche. Vom Schutz sind auch die Fenster, die Eingangstüren, die Dächer sowie erhaltenswerte Details der Straßen- und Freianlagen betroffen.

Geschichtliche / künstlerische Bedeutung:

Die Wohnsiedlung entlang der Otto-Richter-Straße wurde in vier Teilabschnitten 1904-1916 für den Mieter-Bau- und Sparverein errichtet. Im Vordergrund des Baus der insgesamt 442 Wohneinheiten standen der Selbsthilfegedanke und das Ziel, billige und gesunde Wohnungen für minderbemittelte Familien anzubieten.

Bedingt durch die lange Bauphase sind einerseits stilistische Unterschiede und andererseits Entwicklungen in der Grundrissgestaltung festzustellen. Angefangen beim Vierspänner mit Durchgangszimmern und außenliegender Toilette lief die Entwicklung der noch historisierenden Bauten über eine Fassadengestaltung im Jugendstil zum Zweispänner mit Fluren.

Bei der jüngeren, schmuckärmeren Bauweise ist die strenge Bauflucht hauptsächlich durch zweistöckige Erker, die meistens bis ins Dach hinaufreichen, aufgelockert.

Eigentümlich ist der städtische Charakter, gekoppelt mit der freien Stadtrandlage. Die Grundstückslage und die dichte Bauweise ergab sich aus den knappen Finanzmitteln des Mieter-Bau- und Sparvereins.

Unter der Leitung von Bruno Taut erhielt 1920/21 der südliche Teil der schlichten Putzfassaden durch den Architekten Carl Krayl einen bunten, expressionistisch geprägten Farbanstrich, der 1999 an den Westfassaden rekonstruiert wurde.

Ziel

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Eigenart
§ 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Im Bestand gesichert werden können bauliche Strukturen, die in ihrer Gesamtheit städtebaulich wertvoll sind.

Dieses Erhaltungsziel zielt auf den Schutz einzelner Baudenkmale wegen ihres individuellen Wertes ab. Darüber hinaus wird der Schutz eines städtebaulichen Gesamtcharakters bzw. der Erhalt des Gesamtbildes dieses Gebietes angestrebt.

Bestandteil dessen sind Gebäudedetails wie Fassaden (Strukturen, Ornamente etc.), Fenster, Türen und Dächer