Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 05.06.2008
Dezernat VI	Amt Amt 61	**Öffentlichkeitsstatus** öffentlich

I N F O R M A T I O N **I0177/08**

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	08.07.2008 28.08.2008	nicht öffentlich öffentlich

Thema: Information zum Beschluss-Nr. 1874-62(IV)08

Mit Beschluss Nr. 1874-62(IV)08 gemäß Antrag A0065/08 hat der Stadtrat den Oberbürgermeister wie folgt beauftragt:

Die Bauverwaltung prüft die Erstellung mehrerer Gestaltungssatzungen für das Gebiet des Elbebahnhofes von Buckau bis zum Hafen und macht dem StBV-Ausschuss dazu Vorschläge.

Rechtslage
Der § 9 BauGB zählt abschließend die Festsetzungsmöglichkeiten für Bebauungspläne auf. Danach sind keine Gestaltungsfestsetzungen auf Grundlage des BauGB möglich. Aufgrund des §9 BauGB lässt sich nur die Kubatur eines Gebäudes festsetzen. Es sind keine Festsetzungen zur Dachform, Firstrichtung oder Farbgebung möglich.
Wenn bisher örtliche Gestaltungsvorschriften in einen Bebauungsplan aufgenommen wurden, erfolgte dies auf Grundlage des §90 der Bauordnung (alte Fassung). Gemäß §9(4) BauGB und §90(4) BauO LSA konnten die örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgestellt und erlassen werden.

Mit der letzten Novellierung der Bauordnung (3. Investitionserleichterungsgesetz), gültig seit dem 15.03.2006, wurde die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften zu erlassen, auf bereits bebaute Gebiete beschränkt. Der § 85 der Bauordnung ist aktuell wie folgt gefasst: „ Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich (...) ist.“

Der Erlass von Gestaltungssatzungen ist somit seit dem 15.03.2006 nur noch für schon vorhandene und besonders gestaltete Ortslagen zulässig, d.h. dass eine einheitliche Bebauung mit besonderem Gestaltwert vorhanden sein muss, um aus dieser Bebauung konkrete Gestaltungsvorgaben abzuleiten.
Hinsichtlich des Verfahrens kann eine solche örtliche Bauvorschrift weiterhin im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erlassen werden (§9(4) BauGB i.V. mit §85(3) BauOLSA).

Einschätzung der einzelnen Gebiete

1. In **Buckau** fehlt im Bereich des Elbufers die „besonders gestaltete“ Ortslage. Die beiliegenden Fotos dokumentieren die Vielfalt und z.T. die gestalterische Schlichtheit der dort entstandenen Neubebauung. Die folgende Tabelle zeigt auf, dass zu jedem baulichen Gestaltungselement bereits eine Vielzahl von Lösungen vorhanden ist.

Vorgaben zu folgenden Gestaltungs-Merkmalen möglich	**Vorhandene Gestaltungsmerkmale**
Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Dachgauben, Firstrichtung	Satteldächer mit roten Ziegeln (Altbauten), Flachdächer (Teerpappe) z.T. mit zurückspringenden Staffelgeschossen, flach geneigte Zeltdächer mit Ziegeleindeckung in Rot bzw. Grau, Mansarddächer, Die geneigten Dächer sind mit / ohne Dachgauben bzw. Dachflächenfenstern ausgebildet.
Fassadenmaterial und –farbe	Putz, Putz mit Ziegel, Wärmedämmverbundsystem z.T. mit Klinker-Sockel -in allen denkbaren Farben-
Geschlossenheit von Fassaden und Öffnungsmaße	Vorherrschend sind Lochfassaden mit stehenden bzw. quadratischen Fensterformaten, kombiniert mit einer raumhohen Verglasung einzelner Geschosse oder Fassaden.
Abschnittsbildung bei Gebäuden (Fassadengliederung)	Aufgrund der unterschiedlichen Haustypen (5-7-geschossige Mehrfamilienhäuser, sanierter Speicher, Reihenhäuser, freistehende Einfamilienhäuser) lassen sich keine vorherrschenden Gliederungselemente erkennen.
Antennen / Einfriedungen / Werbeanlagen	Stützmauern zur Elbe aus Sichtbeton, verfugtem Naturstein, z.T. Gabionenwände, z.T. Einfriedung mit Metall-Zäunen

Die Vorgaben einer Gestaltungssatzung müssen aus der besonders gestalteten Ortslage entwickelt werden. Dies ist in Buckau kaum möglich, da in der vorhandenen Bebauung keine prägenden Gestaltungselemente auszumachen sind. Es ließen sich nur liegende Fensterformate ausschließen, die am Buckauer Elbufer nicht anzutreffen sind. Im Ergebnis wird vorgeschlagen, für Buckau keine Gestaltungssatzung zu erarbeiten.

2. Beim **Elbebahnhof** handelt es sich um die Neubebauung eines großen Areals. Neben einigen denkmalgeschützten Bahngebäuden im Norden des Elbebahnhofs existiert keine vorhandene Ortslage.
Die Elbansicht der südlichen Innenstadt wird z.Zt. von der Bebauung am Schleinufer geprägt, die ihre Einheitlichkeit im Wesentlichen durch die durchgängige Traufhöhe und die Bebauung auf der Parzellenstruktur des südlichen Stadtzentrums erhält (s. Foto).

Vorgaben zu folgenden Gestaltungs-Merkmalen möglich	**Vorhandene Gestaltungsmerkmale im Elbebahnhof**	**Vorhandene Gestaltungsmerkmale Schleinufer**
Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Dachgauben, Firstrichtung	Mansarddach (Kontorgebäude), flach geneigtes Satteldach (Teerpappe) bei den Speichern, Zeltdach (Transformatorenhaus), Flachdächer bei den kleinen Baudenkmalen, Schleppgauben bei dem Kontorgebäude.	Satteldächer mit roten / braunen Ziegeln, Flachdächer (Teerpappe), Mansarddächer, Die geneigten Dächer sind mit / ohne Dachgauben bzw. Dachflächenfenstern ausgebildet.
Fassadenmaterial und –farbe	Gelber und roter Ziegel, z.T. mit Putz abgesetzt	Putz, Putz mit Ziegel (Altbauten), Wärmedämmverbundsystem z.T. mit Naturstein-Sockel (Neubauten), -in überwiegend hellen Farben-
Geschlossenheit von Fassaden und Öffnungsmaße	Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten, bei den Speichern auch geschlossene Fassaden mit großen Toren.	Vorherrschend sind Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten, bei den Neubauten auch kombiniert mit einer raumhohen Verglasung einzelner Geschosse oder Fassadenabschnitte. Ein Neubau auch mit Fensterbändern und horizontaler Gliederung.
Abschnittsbildung bei Gebäuden (Fassadengliederung)	Fassadengliederung durch Ziegelmuster (Bänder / Unterteilung in Felder), Vertikale Gliederung durch Lisenen (Kontorgebäude) bzw. vorgelagerte Stützpfeiler.	Altbauten mit historistischer Fassadengliederung mit Vorsprüngen und Erkern und Stuck, Bebauung in Parzellenstruktur, Neubauten nehmen Motive z.T. auf (Vorsprünge / Erker), die vorhandenen Neubauten sprengen aber schon die Dimension der Altbauten, indem mehrere Parzellen überbaut werden.
Antennen / Einfriedungen / Werbeanlagen	Ziegelmauer zum Schleinufer, Metallzäune zur Elbuferpromenade geplant.	straßenbegleitende Bebauung, keine Grundstückseinfriedung

Die Vorgaben einer Gestaltungssatzung müssen aus der <u>besonders gestalteten</u> Ortslage entwickelt werden. Dies ist beim Elbebahnhof schwierig, da sich die vorhandenen Gestaltungsmerkmale im Elbebahnhof und am Schleinufer sehr voneinander unterscheiden.
Es ließen sich evtl. folgende Gestaltungsvorgaben entwickeln:

Fassadenmaterial: Putz / Wärmedämmverbundsystem in hellen Farben in Kombination mit Ziegel oder reine Ziegelfassaden,

Geschlossenheit von Fassaden: Lochfassaden,

Öffnungsmaße: Stehende Fensterformate, raumhohe Verglasung nur in Teilbereichen,

Fassadengliederung: Festsetzung von maximalen Parzellengrößen im Bebauungsplan oder vertikale Gliederung der Fassaden.

Zu Dachform, Dachneigung und Material der Dächer oder Einfriedungen lassen sich aus dem vielfältigen Bestand keine Vorgaben entwickeln.

Falls entsprechend den vorstehenden Ausführungen eine Gestaltungssatzung für den Elbebahnhof aufgestellt werden soll, sollte dies nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (1. Änderung) erfolgen sondern als gesonderte Satzung.

3. Für den Bereich **Altstadt** scheint eine Gestaltungssatzung wenig sinnvoll, da in diesem Bereich kaum Bauflächen vorhanden sind, auf denen Neubauten mit Auswirkung auf die Stadtansicht errichtet werden können.

4. Im **Handelshafen** existiert kein geschlossenes bauliches Ensemble, ein Großteil der Fläche ist unbebaut. Die vorhandenen, denkmalgeschützten Speicher dominieren aufgrund ihrer Größe den Handelshafen. Die bereits vorhandene bzw. beantragte Neubebauung (VDTC, Gästehaus Max-Planck-Institut, Neubau Wohn- und Geschäftshaus) bleibt allerdings deutlich niedriger und weist eine völlig andere Bautypologie auf.
Bei der Frage, inwieweit die unbebauten Flächen von der vorhandenen Bebauung gestalterisch geprägt werden, ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Handelshafen um ein Flächendenkmal handelt. D.h. die vorhandene Bausubstanz und sonstigen Denkmäler (Gleise, Kran) haben einen hohen baukulturellen Wert.
Im Handelshafen gibt es aber neben der Bebauung ein wesentliches weiteres Gestaltungselement: Das Fehlen von Grundstückseinfriedungen. Lediglich das Max-Planck-Institut und die Fläche des ehemaligen Umspannwerks sind von Zäunen umgeben. Für die Zukunft wird es sehr wichtig sein, Umfriedungen zu verhindern, um auf diese Weise den Charakter der Fläche zu bewahren. Schon aus diesem Grund sollte eine Gestaltungssatzung erlassen werden.

Für den Handelshafen wird der Fachbereich 62 eine Gestaltungssatzung aufstellen, in der Festsetzungen zur Einfriedung von Grundstücken getroffen werden. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Hochbauten werden (analog zum Elbebahnhof) geprüft.

Jörn Marx
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlagen:
I0177/08_Anlage_1_Buckau_1 bis Buckau_8
I0177/08_Anlage_2_Elbebahnhof_1 bis Elbebahnhof_6