

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0162/03	Datum 18.03.2003
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	01.04.2003		X	X		
	10.04.2003	X				

beschließendes Gremium Stadtrat	08.05.2003	X		X	
---	------------	---	--	---	--

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

Kurztitel:

Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB für den Bereich Sudenburg

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 Sudenburg 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
	keine <input type="checkbox"/>			

Haushalt		Verpflichtungsermächtigung		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 Kathrin Jäger, Tel.: 540 5321	Unterschrift AL 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.

Stadt Magdeburg

Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB

Für den Bereich Sudenburg

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 0162/03) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

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

Im Norden: Sudenburger Wuhne

Im Westen: Kroatenweg/Fichtestraße

Im Süden: Halberstädter Straße bis Heidestraße, Magdeburger Ring

Im Osten: Jordanstraße

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 Sudenburg

Abgrenzung des Gebietes:

Sudenburger Wuhne (im Norden), Kroatenweg/Fichtestraße (im Westen), Halberstädter Straße bis Heidestraße, Magdeburger Ring (im Süden), Jordanstraße (im Osten)

Beschreibung des Erhaltungsgebietes

Der Stadtteil Sudenburg grenzt südwestlich an den Bereich Altstadt an. Nördlich der Sudenburg liegen die Stadtteile Stadtfeld Ost und West. Östlich grenzt der Stadtteil Leipziger Straße an. Im Süden angrenzend befindet sich der Stadtteil Lemsdorf. Die westliche Grenze wird durch Schrebergärten gefasst.

Die Halberstädter Straße ist die Haupteerschließungsstraße des Stadtteiles. Sudenburg ist ca. 350 ha groß und gliedert sich in die statistischen Bezirke 300-309 auf.

Der Stadtteil ist heute überwiegend ein Wohnstandort mit einzelnen gewerblichen Ansiedlungen an der Halberstädter Straße/Brennecke Straße und im Norden an der Sudenburger Wuhne.

Geschichtliche Bedeutung

Seit dem 13. Jahrhundert war die Sudenburg die befestigte Vorburg Magdeburgs. Der Stadtteil erlebte eine wechselvolle Geschichte. Wiederholt wurde die Sudenburg zerstört (1231, 1550, 1631) und jeweils wieder aufgebaut. Seinen schwerwiegendsten Eingriff erfuhr er Anfang des 19. Jahrhunderts durch Napoleon. Um ein freies Schussfeld zu haben, ließ er im Bereich 500 Meter vor den Festungsanlagen der Stadt alle Häuser abreißen. Nach 7 Jahre andauernder Besatzung war Sudenburg vollständig zerstört. Napoleon plante den Stadtteil neu, in einem regelhaft angelegten schachbrettartigen Grundriss, der noch heute strukturbildend ist (Bergstraße/Schöninger Straße/Rottendorfer Straße/Halberstädter Straße). Die Halberstädter Straße ist die Hauptachse des Stadtteiles. An ihr befindet sich das Zentrum mit dem Ambrosiusplatz.

Städtebauliche Struktur/Gebietscharakter/künstlerische Bedeutung

Die Bebauung der Sudenburg stellt sich sehr vielfältig dar und spiegelt gleichzeitig seine Entwicklung wieder.

Bereich Napoleonische Gründung

Der Stadtgrundriss basiert auf einem rechtwinkligem Straßensystem zwischen der Halberstädter Straße (damals noch Breiter Weg genannt), der Bergstraße im Südwesten, der Schöninger Straße im Norden (früher Abendstraße) und der Rottersdorfer Straße (früher Morgenstraße). Südöstlich der Halberstädter Straße gab es zunächst nur den Friedhof mit dem Kirchweg, später zweigten dann einige Querstraßen ab.

Das Zentrum des neuen Sudenburgs nimmt der Platz an der 1822 errichteten kleinen Ambrosiuskirche ein, die 1875 einem größeren neugotischen Bauwerk weichen musste. Die Halberstädter Straße war bereits von Anfang an mit einer Straßenbreite von 14,3 m und einer Bürgersteigbreite von 9,4 m sehr großzügig angelegt. Beim Aufbau des (neuen) Sudenburgs

wurden die neuen Gebäude von den Vertriebenen in einem Stil gebaut, der ihnen bereits vertraut war. Es entstanden

ländliche, klassizistisch geprägte Wohnhäuser: eingeschossig, traufständig mit zwei Wohneinheiten links und rechts eines zentral angelegten Flures (Ackerbürgerhäuser). Diese finden sich noch heute prägend in diesem Bereich. Des Weiteren sind mehrgeschossige Wohnhäuser (2 bis 4 Geschosse) aus der Zeit des Klassizismus und Neubarock in der geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung vorhanden.

Im Gebiet stehen sich zahlreiche Gebäude unter Denkmalschutz. Zumeist betrifft das Ackerbürgerhäuser im Bereich der St.-Michael-Straße und Schöninger Straße und Gebäude im Straßenverlauf der Halberstädter Straße und rund um den Ambrosiusplatz sowie die Ambrosiuskirche und die Backsteinkirchen St. Marien. Der Ambrosiusplatz selbst ist als Denkmalbereich gekennzeichnet.

Bereich Heidestraße

1886 wurde beschlossen, im Zuge der Wohnraumerweiterung weitere Straßen in Sudenburg anzulegen. Zunächst wurde im Bereich südlich der Halberstädter Straße die Kurfürstenstraße (heutige Heidestraße) angelegt und im gründerzeitlichen Stil des Neubarock geschlossen viergeschossig bebaut. Im Erdgeschoss ist fast durchgängig eine Ladenzone angeordnet. Dieser Straßenzug ist heute noch ohne Zerstörungen erhalten. Hier findet man die gleiche Gebäudestruktur wie am Hasselbachplatz mit ihrer starken Überbauung und den engen dunklen Hinterhöfen, obwohl in Sudenburg im Gegensatz zur südwestlichen Stadterweiterung genügend Bauland vorhanden zu sein schien.

Die Gebäude im gesamten Bereich Heidestraße stehen unter Denkmalschutz. Der Straßenverlauf ist als Denkmalbereich gekennzeichnet.

Bereich Braunschweiger Straße

Ein Jahr später begann die Erschließung der Braunschweiger Straße (früher Neuer Weg), die beginnend von der Halberstädter Straße aus ebenfalls mit mehrgeschossigen Wohnbauten bebaut wurde. Die meisten Wohnhäuser wurden ohne Baugenehmigung innerhalb von drei bis vier Monaten errichtet und waren schon bewohnt, bevor die Schlussabnahme erfolgte. Auf diese Weise entstanden innerhalb kürzester Zeit dicht bebaute Wohnviertel und gleichzeitig belebte Geschäftsstraßen, denn in fast jedem Haus befand sich im Erdgeschoss ein Laden. Gewerbebetriebe dagegen waren in diesen Straßen gar nicht oder nur sehr selten anzutreffen. Auch hier sind die städtebaulichen Strukturen noch weitestgehend erhalten, bedürfen aber einer behutsamen Instandsetzung und Sanierung. Die Gebäude im nördlichen Bereich der Braunschweiger Straße stehen komplett unter Denkmalschutz, wie auch der zugehörige Straßenverlauf als Denkmalbereich gekennzeichnet ist.

Bereich Fichtestraße, Wolfenbütteler Straße, Lutherstraße, Melanchthonstraße

In den neunziger Jahre des 19. Jahrhunderts wurden besonders im Nordwesten Sudenburgs im großen Stil weitere Gebiete erschlossen und bebaut. In diesen Bereichen wurden mit teilweise interessanten Lösungen neue Wege im Wohnungsbau beschritten. Die straßenbegleitende Bebauung weist eine gründerzeitlich geschlossene 4-geschossige Blockstruktur mit jeweils zugeordneten Vorgärten auf, jedoch zeigt die Wolfenbütteler Straße abweichend von der bisherigen Bauweise nur noch Seitenhäuser, jedoch keine Hinterhäuser mehr auf. Auf diese Weise werden die Hinterhöfe nach Osten und Westen zu den vorgelagerten Kleingärten geöffnet. Einen ähnlichen Ansatz im Streben nach mehr Licht und Luft in den Mietshäusern wurde in der zur gleichen Zeit angelegten Fichtestraße verfolgt, in der sogenannte „Gartenhäuser“ gebaut wurden. Hier wurde im Gegensatz zur Wolfenbütteler Straße nicht auf die Hinterhäuser, sondern

auf die Seitenhäuser verzichtet. Dadurch entstanden parallel zur Straße durchgehende Hofräume, die, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, eine ausreichende Besonnung und dazu noch einen ausgezeichneten akustischen Schutz für die Hinterhäuser bieten. Die Gebäude weisen schon einen hohen Sanierungsstand auf. Die Struktur darf jedoch nicht durch unmaßstäbliche „Ergänzungen“ zerstört werden.

Im Bereich Helmstedter Straße/ Wolfenbüttler Straße stehen stellenweise die Gebäude des gesamten Straßenzuges unter Denkmalschutz sowie die Schulgebäude der Grundschule Amsdorfstraße, der Sekundarschule J.-W. von Goethe und des W. Raabe-Gymnasiums. Die Helmstedter Straße ist in ihrem östlichen Abschnitt als Flächendenkmal ausgewiesen.

Bereich Klausenerstraße

Die Klausenerstraße ist von einer großbürgerlichen Villenbebauung geprägt. Sie entstand als erste Villenkolonie am Anfang des 20. Jahrhunderts. Villen dieser Art waren vormals an das Unternehmen ihres Besitzers gekoppelt. In alten Stadtführern werden die Klausenerstraße und der Werder besonders gepriesen: „Durch seine hübschen Häuser und schönen Gärten wird der Werder zum freundlichsten Stadtteile. Die schönste Straße Sudenburgs ist die Westendstraße (heute Klausenerstraße)“ Die zumeist gründerzeitlichen Gebäude sind in einer offenen Bebauungsstruktur in großzügigen parkähnlichen Gärten jedoch in einer Bauflucht angeordnet. Vorgärten mit einer gemauerten Einfriedung und gründerzeitlichen Eisenzaun grenzen die Grundstücke zum Straßenraum hin ab. Der Straßenverlauf ist mit einer geschlossenen Baumallee markiert. Etwa in der Mitte (Höhe Einmündung Amsdorfstraße) besitzt sie eine rund platzartige Aufweitung. Die meisten der gründerzeitlichen Gebäude stehen unter Denkmalschutz, wie auch die zugehörigen Gärten und der Straßenverlauf als Denkmalbereich gekennzeichnet sind.

Bereich Schneidersgarten

Dieser Bereich zwischen Halberstädter Straße und Sudenburger Wuhne, um Brunner- und Jordanstraße herum zeigt eine chronologische Abfolge des Wohnsiedlungsbaus zwischen 1904 und 1957. Die Gebäude an der Halberstädter Straße von 1904 weisen stilistische Merkmale des Historismus auf. Es handelt sich um viergeschossige Häuser mit ausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss gab es jeweils Räumlichkeiten für Ladengeschäfte. Die Gebäude der geschlossenen bebauten Häuserzeile in der Halberstädter Straße sowie in der Brunnerstraße folgen alle dem gleichen Schema (Baustil, Grundriss, Geschosshöhen, Wohnungsqualität) und sind für die Straßenraumbildung entlang der Hauptachse Halberstädter Straße sehr bedeutsam.

Entlang der Jordanstraße entstanden in einer geschlossenen Bauweise 1911 Häuser im Stil des Neuklassizismus. Sie weisen durch den Verzicht auf Hinterhäuser und großzügige Wohnungszuschnitte einen deutlich höheren Wohnwert auf. Typisch für diesen Baustil ist auch die dominante Dachkonstruktion. Die Gebäude sind alle viergeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen. Zum rückwärtig gelegenen Schneiderschen Park öffnen sich Balkone, während zur Straßenseite Loggien den Straßenraum prägen. Die Vorgärten weisen eine besondere Garteneinfriedung auf.

1924 wurde der Bereich Lucas-Cranach-Straße/Holbeinstraße in der revolutionären Zeilenbauweise des Neuen Bauens nach Entwürfen des Architekten Carl Krayl bebaut. Diese Siedlung erhielt ihren hohen Wohnwert einerseits durch die unmittelbare Lage zum Schneiderschen Garten sowie andererseits durch die Aufteilung der seinerseits verfügbaren Bebauungsflächen in vier dreigeschossigen Hauszeilen mit Vorgärten und durchgrünten Innenhöfen. Eine Wohnerschließungsstraße zielt in achsialer Ordnung auf den Park, ergänzt durch eine ruhige Verbindung zwischen Holbein- und Dürerstraße; eine gut gestaltete Torsituation erlaubt den Durchgang zur Sudenburger Wuhne. Die Gebäude der Siedlung stehen komplett unter Denkmalschutz und der Straßenzug Lucas-Cranach-Straße sowie die Innenhöfe sind 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.