

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0165/03	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 Leipziger Straße

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 Leipziger Straße 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		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.: 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.

Landeshauptstadt Magdeburg
Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB
Für den Bereich Leipziger Straße

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 0165/03) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet Leipziger Straße in folgender Begrenzung:

Im Norden: südlich der Halberstädter Straße

Im Westen: Leipziger Straße inklusive der angrenzenden Wohnbebauung mit Nebenglass, Innsbrucker Straße

Im Süden: Schneidlinger Straße inklusive der südlich angrenzenden 3-geschossigen Gebäude mit den Hausnummern 11-17 und 19-25, die zwei nördlichsten 3-geschossigen Gebäude der Semmelweisstraße und das Grundstück mit der Hausnummer 32 in der Leipziger Straße

Im Osten: Carl-Miller-Straße, Spielplatz, Eisenbahnlinie Halle-Magdeburg, Kleingartenanlage DR Buckau, Dodendorfer Straße und Leipziger Straße

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

Begründung zur Erhaltungssatzung für den Bereich Leipziger Straße

Abgrenzung des Gebietes:

Leipziger Straße (ab Halberstädter Straße bis Höhe Südfriedhof), Lennéstraße, Humboldtstraße, Erich-Weinert-Straße, Helmholtzstraße, Dodendorfer Straße, Raiffeisenstraße, Wiener Straße, Schneidlinger Straße

Beschreibung des Erhaltungsgebietes

Der Stadtteil Leipziger Straße liegt südlich der Altstadt. Die Anbindung erfolgt über die Hauptachse Leipziger Straße. Im Osten grenzt Buckau an den Stadtteil, im Südosten Hopfengarten, im Südwesten Reform und im Westen Sudenburg. Der Bahndamm im Osten und der Magdeburger Ring im Westen bilden deutliche Zäsuren, die hier die angrenzenden Stadtteile klar voneinander trennen. Der Stadtteil ist ca. 335 ha groß und untergliedert sich in die statistischen Bezirke 361 bis 367.

Geschichtliche Bedeutung

Bei dem Stadtteil Leipziger Straße handelt es sich nicht um einen historisch gewachsenen Stadtteil, der sich um ein eigenes Zentrum entwickelt hat. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts war so gut wie keine Bebauung vorhanden. Die Leipziger Straße war lediglich eine Hauptausfallstraße Richtung Halle/Leipzig. Erst durch das Bedürfnis nach neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen zum Ende des 19. Jahrhunderts siedelte sich im Bereich zwischen dem Stadtteil Sudenburg und Buckau entlang der Leipziger Straße Bevölkerung an. Bedingt durch die Rayonbestimmungen der Festungsstadt Magdeburg bildete sich anfänglich eine straßenbegleitende Bebauung ausschließlich in Fachwerkbauweise. Mit der Aufhebung der Rayonbestimmungen 1891 entstanden entlang der Leipziger Straße neue abgeschlossene Wohnsiedlungen, wie etwa die Villenkolonie an der Lennéstraße/Humboldtstraße, die genossenschaftlichen Siedlungen zwischen Raiffeisenstraße und Helmholtzstraße oder an der Wiener Straße.

Städtebauliche Struktur/Gebietscharakter/künstlerische Bedeutung

Straßenbegleitende Bebauung an der Leipziger Straße

Die in die Satzung einbezogene Bebauung entlang der Leipziger Straße stellt eine im Zusammenhang wichtige räumliche Straßenkante her, an der sich die Stadt präsentiert und die zugleich Rückrat für die anschließenden Gebiete bildet. Hier ist die Stadtentwicklung sehr gut ablesbar und damit ein wichtiger Baustein bei der Vermittlung von Stadtgeschichte und Identität. Fachwerkgebäude aus der Zeit der Rayonbestimmungen der Festungsstadt reihen sich mit Gebäuden der Gründerzeit aneinander. Es ist eine gewachsene Mischnutzung vorhanden, geprägt von Wohnen und Gewerbe. Der Straßenzug ist als Hauptverkehrsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen belastet. Insgesamt gesehen ist der in die Satzung einbezogene Straßenzug momentan noch weitgehend geschlossen erhalten. Infolge des allgemeinen Sanierungsstaus und der besonders ungünstigen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes stehen viele Gebäude leer. Ein Wegbrechen dieser städtebaulich wichtigen Straßenkante würde die städtebauliche Eigenart des Gebietes vollständig verändern.

Die noch bestehenden Fachwerkgebäude sowie ein Großteil der gründerzeitlichen Bebauung im Bereich Hellestraße und gegenüber des Südfriedhofes stehen unter Denkmalschutz.

Bereich Lennéstraße, Jean-Burger-Straße, Humboldtstraße

Der Bereich ist von einer großbürgerlichen Villenbebauung geprägt. Sie entstand als Villenkolonie am Beginn des 20. Jahrhunderts als geschlossener, abgegrenzter Bereich. Villen dieser Art waren vormals an das Unternehmen ihres Besitzers gekoppelt. Erst mit dem Beginn des 20. Jahrhunderts entwickelten sich die Kolonien. Die zumeist gründerzeitlichen Gebäude sind in einer offenen Bebauungsstruktur in großzügigen, parkähnlichen Gärten jedoch in einer Bauflucht angeordnet. Die Lage und Anordnung der Villen ordnet sich einem rechtwinkligem Straßennaster unter, welches von den vier Straßen Klewitzstraße, Jean-Burger-Straße, Humboldtstraße und Lennéstraße gebildet wird. Die Lennéstraße weitet sich in ihrem Mittelstück angerartig auf und bildet damit das Zentrum der Kolonie. Vorgärten mit einer gemauerten Einfriedung und gründerzeitlichen Eisenzaun grenzen die Grundstücke zum Straßenraum hin ab. Trotz der individuellen Prägung der Gebäude, sei es durch stilistische Anleihen, die Gesamtkomposition oder die spezielle Anpassung an das Gelände zeichnet sich die Kolonie durch einen einheitlichen Gesamtcharakter aus.

Ein Großteil der Gebäude steht unter Denkmalschutz und die zugehörigen Gärten sind als Denkmalbereich ausgewiesen.

Raiffeisenstraße, Kutzstraße, Helmholtzstraße, Dodendorfer Straße

Das Wohngebiet entlang der Raiffeisenstraße ist ein eindrucksvolles Beispiel für den Miethausbau und die Stadtplanung des frühen 20. Jahrhunderts in Magdeburg. Die älteste und größte Wohnungsbaugenossenschaft, der Spar- und Bauverein (1893), errichtete zwischen 1895 und 1915 fünf Hausgruppen in Arbeiterbezirken, die sich bewusst von der üblichen spekulativ geprägten Hinterhofbebauung absetzten. Die Wohnungen besaßen für die damaligen Verhältnisse einen hohen Ausstattungsstandard. Die eher konventionelle Architektur sollte bürgerliche Werte vermitteln.

Entlang der rechteckig angeordneten Straßenverläufe sind die geschlossenen Zeilen von gut gestalteten drei- bis viergeschossigen Mietshäusern in Quartierbebauung erhalten. Erste Ansätze für die Schaffung von gesundem Lebensraum sind durch den Verzicht auf Seiten- und Hinterhäuser in dieser Siedlung umgesetzt. Begrünte und gestaltete Innenhöfe, die an „Ehrenhöfe“ zeitgleich erstellter Reformsiedlungen in Berlin erinnern und die gemeinschaftsorientierten Reformansätze der neuartigen städtebaulichen Konzeption sichtbar machen, kennzeichnen den Bereich.

Das Erscheinungsbild ist trotz unterschiedlicher Bauphasen besonders einheitlich und baulich wenig gestört.

Den nördlichen Abschluss der Baugruppe an der Helmholtzstraße bilden drei- bis viergeschossige Putzbauten mit jugendstilartigen Charakter, gekennzeichnet durch Segmentbogenfenster, Kastenerker und hohen geschweiften Giebeln in straßenbildprägender Ecklage. Die Fassaden besitzen eine lebhaft Ziegelgliederung mit einem partiell angebrachten geriffelten Putz als Dekor. Die südlich anschließenden Häuser sind ausgestattet mit Fachwerkgiebeln und Kastenerkern in Formen des späten Jugendstils und der Reformarchitektur der Zeit nach 1900.

Zahlreiche Gebäude in der Weberstraße und der Schäfferstraße sowie der geschlossenen Straßenzug entlang der Dodendorfer Straße stehen unter Denkmalschutz.

Wiener Straße, Schneidlinger Straße, Semmelweisstraße

Der Mieter Spar- und Bauverein errichtete ab 1938 an der Wiener Straße und südlich davon in der Semmelweisstraße und in der Schneidlinger Straße zwei- und dreigeschossige Häuserzeilen. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen und durch unterschiedliche Lösungen der Fassadengestaltung konnte bis heute der Eindruck einer serienmäßigen Massenbauweise vermieden werden. Die Gebäude sind straßenbegleitend als Quartier angeordnet, wobei die Schneidlinger Straße als Erschließungsstraße das Quartier durchschneidet. Fünf 3-geschossige Doppelhäuser mit 12 Wohnungen sind in das ansonsten offen gestaltete Quartier eingestellt. An diesen entlang verläuft der aus städtebaulicher Sicht besonders gelungene Durchgang von der Wiener Straße in die Schneidlinger Straße: gepflegte Vorgärten säumen den ca. 25 m langen Weg wie auch sämtliche Gebäude der Siedlung mit Vorgärten versehen sind. Die Einfassung erfolgt einheitlich mit einer geschnittenen Buchsbaumhecke. An den Wohnungen des Erdgeschosses sind in vielen Fällen dieses Wohnkomplexes die alten Holzläden an den Fenstern erhalten geblieben, erhalten ist auch das Kopfsteinpflaster in der Semmelweisstraße.

Die Siedlung steht nicht unter Denkmalschutz, ist jedoch in ihrer städtebaulichen Gestalt als wertvoll einzustufen.

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.