

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung öffentlich	Stadtamt FB 67	Stellungnahme-Nr. S0285/23	Datum 14.07.2023
zum/zur F0171/23 Fraktion DIE LINKE SR Müller			
Bezeichnung Zukunft der historischen Villa am Schneidersgarten Park?			
Verteiler Die Oberbürgermeisterin		Tag 25.07.2023	

In der Sitzung des Stadtrates am 25.05.2023 wurde die Anfrage F0171/23 gestellt.

Die Stadtverwaltung nimmt wie folgt Stellung:

1. Was ist dran an diesen Mutmaßungen? Was weiß die Stadtverwaltung darüber? Liegen irgendwelchen Ämtern entsprechende Anträge vor, bspw. dem Stadtplanungsamt o.ä.? Wenn ja, seit wann und welchen Inhalts?

Dem Fachdienst Bauordnungsamt und Denkmalschutz liegt seit dem 20.09.2022 ein Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 35 Wohneinheiten, fünf Stadthäusern und einer Tiefgarage mit 50 Stellplätzen vor.

Mit einem Bauvorbescheid vom 04.11.2020 wurde der bauliche Rahmen für eine Neubebauung des Grundstückes nach Abbruch des Bestandsgebäudes gemäß § 34 BauGB gesteckt.

2. Gibt es Pläne etwa zur Umgestaltung, was beinhalten sie konkret? Inwieweit ist hierbei der Charakter der Siedlung und angrenzender Häuser in diesem Satzungserhaltungsgebiet maßgeblich?

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet die Errichtung einer straßenbegleitenden mehrgeschossigen Bebauung (vier oberirdische Geschosse + ein Tiefgaragengeschoss), die mittig eine Überhöhung durch ein fünftes Geschoss erhält. An dieses Gebäude schließen sich fünf Stadthäuser in zwei Seitenflügeln an.

Zum Charakter der Siedlung Zuarbeit/Einschätzung/Beschreibung von der Unteren Denkmalschutzbehörde:

Gemäß **§ 34 BauGB** muss sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Danach sind Vorhaben zulässig, die sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt. Zudem muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ziel der Erhaltungssatzung (vom 28.05.2003) ist die „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ (§ 172 Abs. 1, Nr. 1 BauGB). Danach können bauliche Strukturen im Bestand gesichert werden, die in ihrer Gesamtheit städtebaulich wertvoll sind. „Dieses Ziel 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 Ortsbildes angestrebt.“

Das Bestandsgebäude Schneidersgarten 3-5 ist kein Baudenkmal, es ist im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ein „Ausreißer“ im Gebiet, das geprägt ist von einer mehrgeschossigen geschlossenen Bebauung. Zu den Nachbargrundstücken gibt es aufgrund grenzständiger Brandwände eine Anbauverpflichtung bei Neubau. Nach der o. g. Erhaltungssatzung hat das Bestandsgebäude keinen Schutzstatus.

Der Neubau wurde unter den Aspekten des § 34 BauGB geprüft, auch im Hinblick auf die Verdichtung des Grundstückes, die mit der Planung erheblich erscheint, die jedoch nach den Kriterien/Eigenschaften der Bestandsbebauung zu prüfen war. Wir verweisen auf den Bauvorbescheid, der die planungsrechtlichen Kriterien für einen Neubau festlegt.

3. Steht die Villa des früheren Rittergutsbesitzers Wilhelm von Schneider unter Denkmalschutz? Wenn nein, warum nicht? Was sagt die Untere Denkmalschutzbehörde dazu? Hat mglw. die Stadtverwaltung „verschlafen“ entsprechende Anträge zu stellen?

Die Erfassung, Auswahl, Erforschung, Dokumentation und Publikation der Kulturdenkmale in Sachsen-Anhalt gehört zu den zentralen Aufgaben des Denkmalfachamtes, welches in der Fortsetzung der Erfassung der Kulturdenkmale die Führung der nachrichtlichen Denkmalverzeichnisse als organisatorische und dokumentarische Aufgabe übernimmt.

Das Gebäude Schneidersgarten 3, das um 1870 errichtet wurde, war bis 1995 nicht Bestandteil der vorläufigen Denkmalverzeichnisses.

Eine erneute Überprüfung im Beisein des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt im Jahr 1995 ergab, dass für das Gebäude Schneidersgarten 3 eine Denkmalwürdigkeit im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Land Sachsen-Anhalt nicht besteht und es somit kein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt darstellt.

4. Sollte künftig eine größere Anzahl an neuen (und wahrscheinlich teuren?) Wohnungen geplant sein, in welcher Weise findet hierbei das im Auftrag der LH MD auf Grundlage eines seinerzeitigen Stadtratsbeschlusses erstellte Parkplatzkonzept Anwendung, dass schon vor mehr als 10 Jahren einen hohen Park(platz)druck auswies und dies gerade im Bereich der besonders schmalen und leider vor allem völlig maroden Fahrbahn der Schneidersgartenstraße?

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt derzeit über keine rechtsgültige Stellplatzsatzung. Daher sind im Baugenehmigungsverfahren für das geplante Bauvorhaben keine notwendigen Stellplätze für PKW nachzuweisen. Es werden jedoch 50 Stellplätze für PKW in der Tiefgarage für das geplante Bauvorhaben ausgewiesen.

5. Wann wird die GWA Sudenburg in Umsetzung des geltenden Stadtratsbeschlusses zur frühestmöglichen Einbeziehung der GWA informiert?

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses zum A0208/05 sind alle stadtteilbezogenen Vorhaben und Projekte, die die Arbeit der GWA (...) betreffen können, rechtzeitig einzubringen. Dieser Beschluss wird in Hinblick auf städtische Vorhaben und Projekte umgesetzt, so werden z. B. regelmäßig Bebauungspläne oder Verkehrsthemen in GWA-Sitzungen eingebracht. Bürgerversammlungen zu Bebauungsplänen werden teilweise in Kooperation mit den GWA-Gruppen im zeitlichen Zusammenhang mit deren Sitzungen durchgeführt.

Bei der geplanten Bebauung in der Straße Schneidersgarten handelt es sich aber nicht um eine städtische Planung sondern um ein privates Bauvorhaben, das auf Grundlage des § 34 BauGB realisiert werden soll. Solche privaten Bauvorhaben sind aus Sicht der Stadtverwaltung von dem Stadtratsbeschluss zum A0208/05 nicht erfasst. Details zu privaten Bauvorhaben können nur mit Zustimmung des Antragstellers öffentlich gemacht werden. Die Stadtverwaltung vermittelt gerne den Kontakt zwischen der GWA und dem Bauherren, so dass die GWA die Möglichkeit hat, den Bauherren um die Vorstellung seines Projektes zu bitten.

Rehbaum

Anlage 1 - Auszug Denkmalkarte