

Erhaltungssatzung „Gartenstadt Johannishof“

§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 45 Abs. 2 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt(KVG LSA)

Präambel

Die Stadt Aschersleben stellt den Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen in dem abgegrenzten Gebiet Klopstockstraße, Freiligrathstraße, Heinrich-Heine-Straße und Gleimstraße unter einen Genehmigungsvorbehalt, um gestalterisch auf bauliche Veränderungen Einfluss nehmen zu können und Störungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu verhindern.

Diese wird bestimmt durch eine enge Verbindung zwischen zweigeschossigen Wohngebäuden, eingeschossigen Nebengebäuden sowie Gärten im wohnungsnahen Freiraum. Diese Struktur mit enger Verbindung zwischen Gebäuden und Freiraum als „Gartenstadt Johannishof“ wurde stilistisch abgestimmt ausgebildet. In jedem Einzelfall ist durch die Stadt Aschersleben zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Versagung einer Genehmigung aus städtebaulichen Gründen vorliegen.

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung und § 45 Abs. 2 Nr. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. S 288) in der zurzeit geltenden Fassung die Erhaltungssatzung „Gartenstadt Johannishof“ in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Aschersleben, d.

(Siegel)

.....
Michelmann
(Oberbürgermeister)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke Klopstockstraße 36, 34, 32, 28, 30, 24, 26, Freiligrathstraße 7, Klopstockstraße 10, 12, 14, 16, 18, 20
- Im Osten durch die Grundstücke Klopstockstraße 10 und Freiligrathstraße 8, 9, 10 und 11
- Im Süden durch die Grundstücke Heinrich-Heine-Straße 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 und 35
- Im Westen durch die Grundstücke Gleimstraße 5, 7, 9

Der abgegrenzte Geltungsbereich ist in einer Karte im Maßstab 1:1500 dargestellt. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltungsziele

Aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt weist das in § 1 der Satzung bezeichnete Stadtquartier eine besondere städtebauliche Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf. Diese besondere Eigenart des Gebiets ist in der Begründung zu dieser Satzung dargelegt.

§ 3 Zuständigkeit/Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Zuständigkeit/Genehmigungspflicht

Zur Erhaltung dieser städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist der Abbruch, der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung und die Errichtung von baulichen Anlage im Geltungsbereich einer Genehmigungspflicht bei der Stadt Aschersleben unterstellt. Dies gilt für die gemäß Landesbauordnung genehmigungsfreien Vorhaben. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Aschersleben erteilt.

(2) Versagungsgründe

Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Aschersleben, d.

(Siegel)

.....
Michelmann
(Oberbürgermeister)

Hinweise

Genehmigungsverfahren

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu stellen. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, erfolgt die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

Der Antrag auf Genehmigung ist bei baugenehmigungsfreien Vorhaben (§ 60 BauO LSA) bei der Stadt Aschersleben zu stellen, die in diesem Fall Genehmigungsbehörde ist.

Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt Aschersleben mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

Übernahmeanspruch

Wird in den Fällen des § 3 Abs. 2 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Aschersleben unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).

Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Enteignung

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann nur enteignet werden, um im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage aus den unter § 3 Abs. 2 aufgeführten Versagungsgründen zu erhalten.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage rück baut oder ändert, ohne die erforderliche Genehmigung nach § 3 der Satzung eingeholt zu haben.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- Euro geahndet werden.

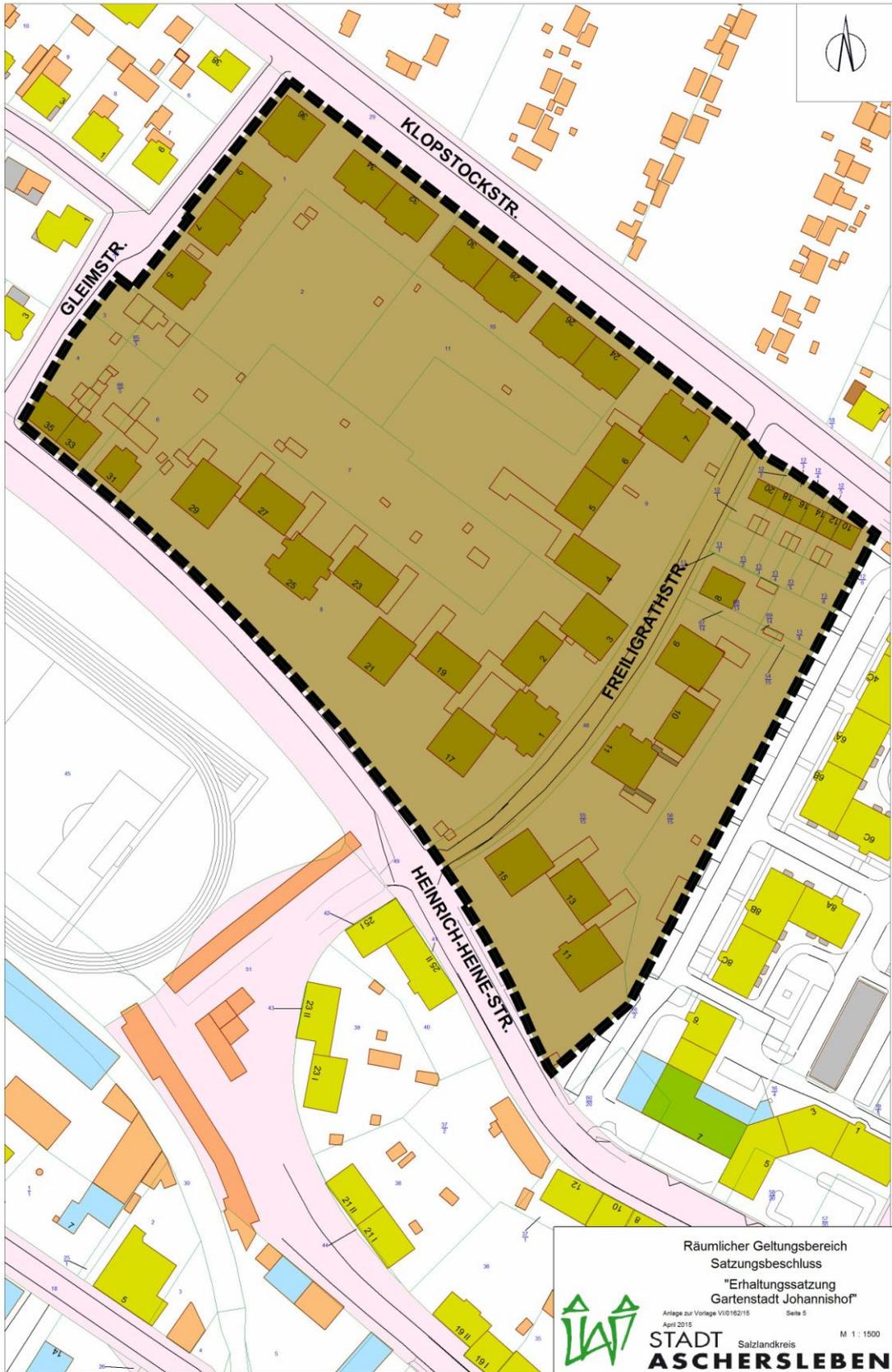
Altbergbau

Das Satzungsgebiet liegt vollständig über den Grubenbauen der auflässigen Braunkohlentiefbaugrube Georg bei Aschersleben. Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sogenannter Tagesbrüche, kann auch in der heutigen Zeit nicht völlig ausgeschlossen werden.

Dieser Hinweis ist zu berücksichtigen, bei umfassenden Sanierungsarbeiten hinsichtlich der Standsicherheit bei statischen Eingriffen in der vorhandenen Bauwerkskonstruktion.

Andere Vorschriften

Der Genehmigungsvorbehalt des § 172 Abs. 1 BauGB beschränkt sich auf die Sicherung der Erhaltungsziele. Die städtebaurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften (§§ 29-37 BauGB) bleiben unberührt. Auch die Vorschriften der Landesbauordnung und die auf ihrer Grundlage erlassenen Vorschriften der Länder finden unabhängig von der Genehmigung nach § 172 BauGB Anwendung.



Räumlicher Geltungsbereich
 Satzungsbeschluss
 "Erhaltungssatzung
 Gartenstadt Johannisshof"



STADT ASCHERSLEBEN
 Satzlandkreis

Verfahrensvermerke

01. Die Erhaltungssatzung wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Aschersleben, VI/0003/14, vom 30. Juli 2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 163 am 16.08.2014 erfolgt.

Aschersleben, 2014

(Siegelabdruck)

.....
Der Oberbürgermeister

02. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 11.09.2014

Aschersleben, 2014

(Siegelabdruck)

.....
Der Oberbürgermeister

03. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Aschersleben, 2014

(Siegelabdruck)

.....
Der Oberbürgermeister

04. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Aschersleben, 2015

(Siegelabdruck)

.....
Der Oberbürgermeister

05. Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat am gemäß § 172 BauGB in Verbindung mit § 45 Abs. 2 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) die Erhaltungssatzung „Gartenstadt Johannishof“ beschlossen.

Aschersleben, 2015

(Siegelabdruck)

.....
Der Oberbürgermeister

06. Die Erhaltungssatzung „Gartenstadt Johannishof“ wird hiermit ausgefertigt.

Aschersleben, 2015

(Siegelabdruck)

.....
Der Oberbürgermeister

07. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2015 im Amtsblatt Nr. der Stadt Aschersleben ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Erhaltungssatzung ist am2015 in Kraft getreten.

Aschersleben, 2015

(Siegelabdruck)

.....
Der Oberbürgermeister

Begründung der Erhaltungssatzung der „Gartenstadt Johannishof“ in Aschersleben

Geschichtliche Bedeutung, Beschreibung der prägenden städtebaulichen Situation und der architektonischen Merkmale

Die Gartenstadt ist ursprünglich ein von dem Briten Ebenezer Howard im Jahr 1898 in England entworfenes Modell der planmäßigen Stadtentwicklung als Reaktion auf die schlechten Wohn- und Lebensverhältnisse und die Bodenspekulation. Die sozialreformerische Gartenstadt-Idee fand in Deutschland starken Anklang und wurde, um Bodenspekulation auszuschließen, zumeist genossenschaftlich realisiert.

Der Architekt Dr. Hans Heckner (1878-1949) schuf in Aschersleben im Auftrag der örtlichen Baugenossenschaft in mehreren Bauabschnitten und mit unterschiedlichen Bautypen mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität die Stadterweiterung Johannishof.

Die Wohnhäuser stehen in Gärten und sind über Vorgärten erreichbar. Hinter den Häusern befinden sich Nutzgärten. Dies ist ein einmaliger Gartenbezug.

Die Gartenstadt durchzieht ein qualitätvolles, internes Wegenetz mit Rundbögen und Überdachungen, welche Durchblicke nicht ermöglichen. Öffentliches und Privates sind abgegrenzt.

Die Gartenstadt Johannishof in Aschersleben ist mit der berühmten Gartenstadt Dresden-Hellerau vergleichbar und in der Mitteldeutschen Siedlungslandschaft einzigartig.

Die Wegnahme von Gebäuden würde zu einer irreparablen Schädigung der städtebaulichen und architektonischen Qualität der Gartenstadt führen, die durch Ersatzneubauten nicht zu kompensieren ist.

Im August 1912 wurde auf den Grundstücken Klopstockstraße 10, 12, 14, 16, 18 und 20 im Nordosten der Stadt im Auftrag der Baugenossenschaft Aschersleben von dem Stadtbaurat und Architekten Dr. Hans Heckner, welcher Mitglied im Vorstand der Genossenschaft war, ein Reihenhaus mit sechs Kleinwohnungen über zwei typisierten Grundrissen erbaut. Das eingeschossige Reihenhaus mit mächtigem Mansarddach und mit zwei quergestellten Giebelfronten am Anfang und am Ende erinnert stark an die berühmte Gartenstadt Dresden Hellerau.

Um die nach dem I. Weltkrieg in Aschersleben vorhandene große Wohnungsnot zu lindern, hat Dr. Hans Heckner im Auftrag der Wohnungsgenossenschaft im Mai 1919 in der Heinrich-Heine-Straße mit dem Bau von Ein- und Mehrfamilienwohnungen begonnen. Finanziert wurden die Wohnungen durch die Mitglieder der Genossenschaft, durch wichtige Aschersleber Firmen und durch die Stadt Aschersleben. Bis 1923 folgten weitere Wohnhäuser des gleichen Bautyps in der Freiligrathstraße, welche einen für diese Zeit sehr hohen Ausstattungsgrad aufwiesen. Diesen Standard hatte die von Walter Gropius errichtete Bauhaus-Versuchssiedlung in Dessau-Törten (heute UNESCO-Weltkulturerbe) damals nicht. Die Wohnhäuser der Gartenstadt Johannishof sind zweigeschossig über quadratischen und rechteckigen Grundriss mit Zelt- bzw. Walmdach, die sich dreiflügelig um einen Innenhof gruppieren, der sich zur Straße hin öffnet. Die Häuser sind durch gemauerte Rundbögen und Stallgebäude miteinander verbunden, hinter denen sich Gartengrundstücke erstrecken, die der Selbstversorgung der Bewohner dienen sollten.

Aufgrund des Mangels an Baumaterialien in den Nachkriegsjahren wurden bei diesen Sparbauten die Mauer- und Holzstärken optimiert. Die ersten Wohnungen in der Heinrich-Heine-Straße wurden 1920 bezogen. In der Freiligrathstraße wurde eine Verkaufsstelle für den Konsum-Verein Aschersleben und Umgebung eingerichtet.

Die Häuser in der Heinrich-Heine-Straße und Freiligrathstraße wurden von Heckner bewusst innerhalb der Johannishofsiedlung angeordnet. Sie folgen dem geschwungen angelegtem Straßenverlauf und schaffen durch Kubatur und das einheitliche Fassadenbild eine malerische Wirkung. Heckner setzt bewusst im ersten Bauabschnitt der Gartenstadt Akzente durch Fassadendetails, wie Sprossenfenster mit zweifarbigen Fensterläden, die auf die Farbigkeit des Putzes abgestimmt wurden, sowie durch mit Ziegeln abgedeckte Verdachungen über den Hauseingängen, die auf geschwungenen Konsolen ruhen. Eine einheitliche Dacheindeckung und die Geschosse gliedernder Putzversprung bewirken den Eindruck der Geschlossenheit.

1927-1928 hat Heckner für die Firma Otto Just Samenzucht das Wohnhaus Heinrich-Heine-Straße 59 erbaut. Die Gartenstadt Johannishof wurde im Auftrag der Baugenossenschaft entlang der Klopstockstraße 1927-1928 von Heckner mit Mehrfamilienhäusern mit Kleinwohnungen komplettiert.

Im Eckgebäude Klopstockstraße 36 befand sich bis in die 50er-Jahre des vorigen Jahrhunderts die Gastwirtschaft „Zur Linde“.

Die Gebäude der Gartenstadt sind entlang der Klopstockstraße, einem damaligen Ortseingang Ascherslebens, symmetrisch angeordnet. Die Kopfbauten der Siedlung

- Freiligrathstraße 7 und
- Klopstockstraße 36

befinden sich in städtebaulich exponierten Ecklagen und haben für das Erscheinungsbild der von Heckner geschaffenen Gartenstadt Johannishof eine große Bedeutung.

Die Putzfassaden der Wohnhäuser entlang der Klopstockstraße sind sorgfältig und aufwändig mit barockisierenden Formen gestaltet.

Die 1927/28 erbauten Häuser Klopstockstraße 24/26, 28/30 und 32/34 werden als Denkmalbereich „Straßenzeile“ im Verzeichnis der Kulturdenkmale Sachsen-Anhalts geführt. Sie wurden bereits unter Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte und mit denkmalrechtlicher Genehmigung saniert.

Der Architekt und Stadtbaurat Dr. Hans Heckner

Hans Heckner hat von 1906 bis 1949 das Baugeschehen der Stadt Aschersleben in entscheidender Weise bestimmt. Heute prägen mehr als 100 Bauten, die er als Architekt und Stadtbaurat ausführen ließ, das Stadtbild Ascherslebens. In seiner über dreißigjährigen Funktion als Stadtbaurat erweiterte Heckner die Stadt durch Stadtviertel, modernisierte bestehende Bauten und war als Stadtplaner tätig. Gleichzeitig errichtete sein privates Architekturbüro Musterbauten, um die städtebauliche Entwicklung und die architektonische Gestaltung der Stadt zu lenken. Heckner vertrat als Stadtbaurat reformorientierte Bau- und Städtebaukonzepte. Ihm ging es um künstlerischen Städtebau, der auf malerische Wirkung zielte. Organisch geschwungene Straßen und das Einbeziehen von gestalteter Natur wurden von ihm angestrebt. Heckner arbeitete bei seinen Bauaufgaben mit Künstlern zusammen, beispielsweise mit Georg Wrba (1872-1939), dem bedeutendsten Plastiker seiner Zeit in Deutschland.

Heckner vertrat Zeit seines Lebens die Ideale der Münchner Schule, wie er sie von Prof. Carl Hocheder (1854-1917) an der Technischen Hochschule München gelehrt bekommen hatte. Heckners städtebauliche Vorbilder waren sein Doktorvater Prof. Theodor Goedecke sowie der berühmte Wiederbegründer der Stadtbaukunst Camillo Sitte (1843-1903).

Heckners Bauten, die zum Teil als mustergültig in den architektonischen Zeitschriften der Zeit veröffentlicht wurden, zeichnen sich durch Qualität und Kontinuität aus, die einen Erhalt, Umnutzung und Weiterbau ermöglichen und damit über die Grenzen von Aschersleben hinaus von wissenschaftlichem Interesse sind. Die Bedeutung der von Heckner errichteten Gebäude für die Stadt Aschersleben wurde u.a. bei der Sanierung und dem Umbau des Besthornparks in Aschersleben zu einem Bildungszentrum im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 deutlich. Dadurch angeregt, erhielten die Gebäude Heckners wieder aktuell überregionale Aufmerksamkeit.