PRESSEMITTEILUNG

Erhaltungssatzungsgebiete in Mitteldeutschland: Welche Gebiete stehen unter dem Schutz der Erhaltungssatzung in 5 der größten mitteldeutschen Städten?

(Leipzig 28. Juni, 2022) Die Einwohnerzahl in den größeren Städten wächst kontinuierlich und damit wird auch die Nachfrage nach Wohnraum immer größer. Überall dort, wo die besondere Zusammensetzung und Eigenart eines Gebietes erhalten werden soll, kommt der sogenannte Milieuschutz oder auch Erhaltungsschutz zur Anwendung und wird in der Erhaltungssatzung geregelt.

Erhaltungssatzungen sind damit baurechtliche Satzungen und kommen als städtebauliche Instrumente zum Einsatz, um die Zusammensetzung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung zu schützen. In den Erhaltungsgebieten bedürfen bauliche Veränderungen wie Rückbau, Umwandlung eines Grundstücks in Wohneigentum und vor allem Umwandlung von Miet- in

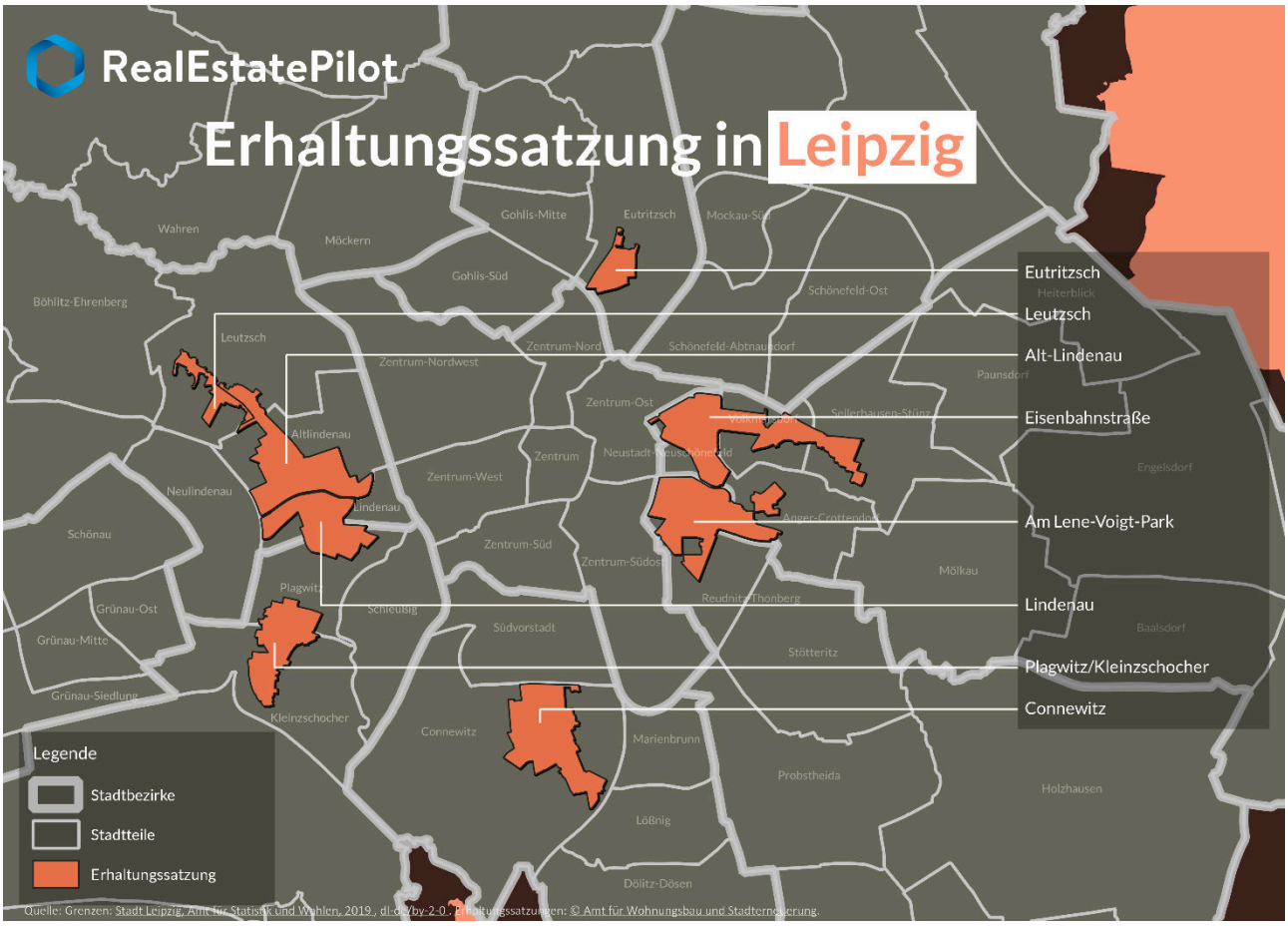
PRESSEMITTEILUNG

Eigentumswohnungen nicht ohne Genehmigung der Gemeinde erfolgen.

Die aktuelle GeoMap-Analyse untersucht die Gebiete in fünf der größten Städte in Mitteldeutschland, die nach aktuellem Stand unter einem Schutz der Erhaltungssatzung wie zum Beispiel unter Milieuschutz stehen. Milieuschutz steht umgangssprachlich für die Nr. 2 des § 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten und beschreibt die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Analysiert wurden die Städte Leipzig, Dresden und Chemnitz des Freistaates Sachsen, die kreisfreie Großstadt Jena in Thüringen sowie Magdeburg - die Hauptstadt des Bundeslandes Sachsen-Anhalt.

Bei den Untersuchungsstädten wurden folgende zwei Klassen von Erhaltungssatzungen angewandt: 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.



In der GeoMap-Grafik für Leipzig ist erkennbar, dass es hier zum aktuellen Zeitpunkt insgesamt acht Erhaltungsgebiete gibt, die unter Milieuschutz stehen. Die Gebiete Eisenbahnstraße, am Lene-Voigt-Park, Alt-Lindenau, Connewitz, Lindenau und Eutritzsch stehen bereits seit 2020 unter Milieuschutz. Im Jahr 2022 wurde eine Erhaltungssatzung für die Stadtteile Plagwitz/Kleinzschocher und Leutzsch erlassen.

Seit Juni 2020 ist das Gebiet Eisenbahnstraße mit der größten Fläche unter Milieuschutz mit 1,2 Quadratkilometer, das 0,4 Prozent der Gesamtfläche der Stadt ausmacht.

Auf den Plätzen zwei und drei folgen die Gebiete Am Lene-Voigt-Park und Alt-Lindenau mit jeweils 1,079 und 1,013 Quadratkilometer Fläche. Seit 2022 sind soziale Erhaltungssatzungen für die

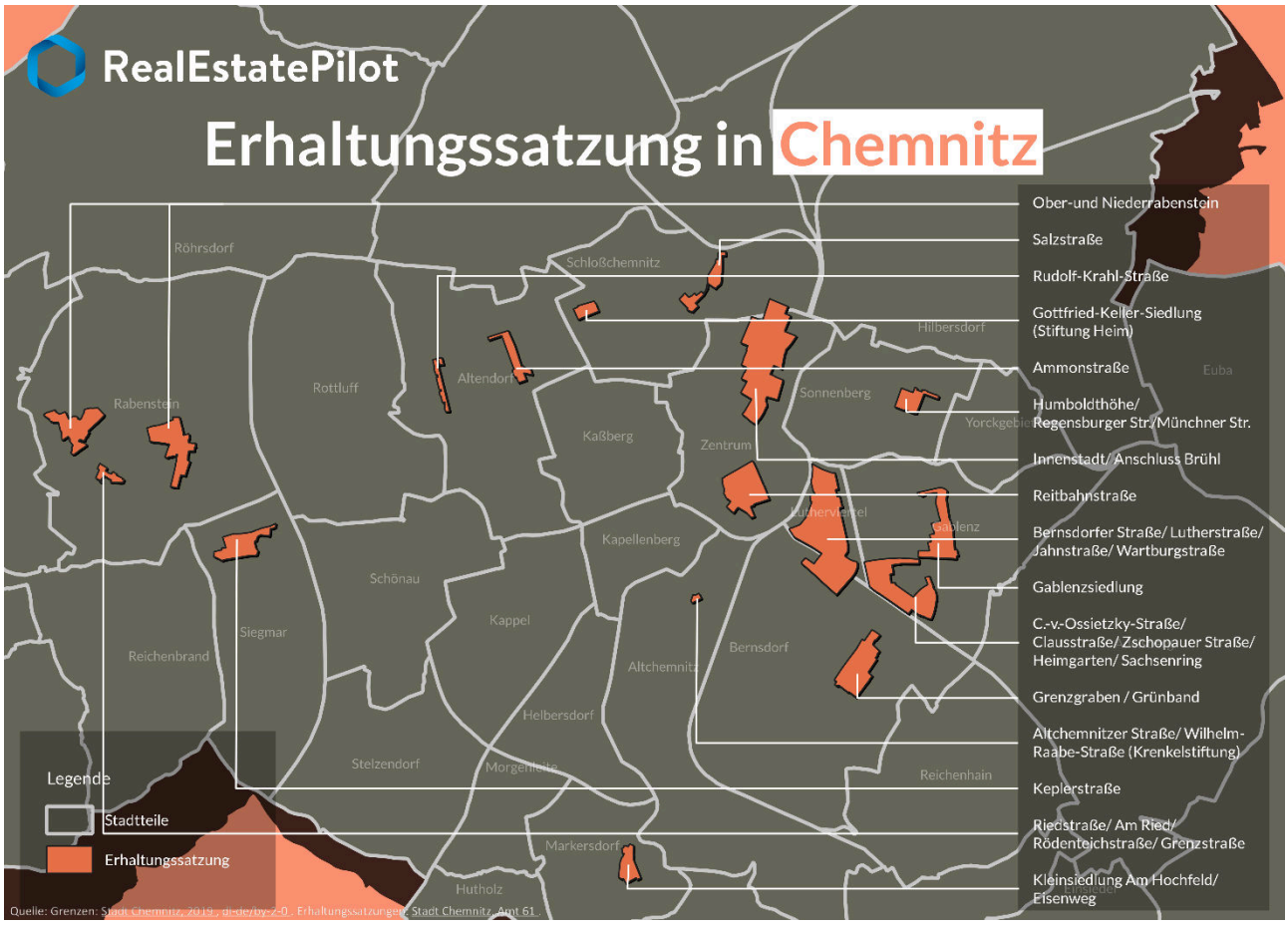
Gebiete Plagwitz/Kleinzschocher und Leutzsch in Kraft getreten. Das neue Milieuschutz-Gebiet Leutzsch umfasst die kleinste Fläche von 0,2 Quadratkilometer.

Erhaltungssatzungsgebiete in Leipzig

Gebietsname	Fläche in km²	Fläche in % von Gesamtstadt	Klassenname	Datum
Eisenbahnstraße	1,181	0,397%	Milieuschutz	18.06.20
Am Lene-Voigt-Park	1,079	0,362%	Milieuschutz	18.06.20
Alt-Lindenau	1,013	0,340%	Milieuschutz	18.06.20
Connewitz	1,008	0,338%	Milieuschutz	18.06.20
Lindenau	0,682	0,229%	Milieuschutz	18.06.20
Plagwitz/Kleinzschocher	0,644	0,216%	Milieuschutz	18.03.22
Eutritzsch	0,260	0,087%	Milieuschutz	18.06.20
Leutzsch	0,202	0,068%	Milieuschutz	18.03.22

Prinzipiell lässt sich feststellen, dass die Gesamtfläche der Gebiete unter Milieuschutz in Leipzig 6,068 Quadratkilometer oder 2,04 Prozent der Gesamtfläche der Stadt ausmacht.

Stadt	Fläche in km²	Fläche in %
Leipzig	6,068	2,04%



Die GeoMap-Grafik für Chemnitz zeigt, dass seit 2002 insgesamt 17 Gebiete unter einem Schutz der Erhaltungssatzung stehen. Im Jahr 2002 wurde eine Erhaltungssatzung für den Bereich Bernsdorfer Straße / Lutherstraße /Jahnstraße / Wartburgstraße festgelegt. Dieses

Erhaltungssatzungsgebiet ist mit gut 0,5 Quadratkilometer das flächenmäßig größte Gebiet – 0,2 Prozent der Gesamtfläche von Chemnitz.

Danach folgen die Gebiete Innenstadt / Anschluss Brühl mit knapp 0,5 Quadratkilometer und die Bereiche von Ober- und Niederrabenstein mit 0,3 Quadratkilometer Fläche. Für diese zwei Gebiete wurde im Jahr 2006 eine Erhaltungssatzung erlassen.

Top 5 der Erhaltungssatzungsgebiete in Chemnitz nach Fläche

Gebietsname	Fläche in km²	Fläche in % von Gesamtstadt	Klassenname	Datum
Erhaltungssatzung für den Bereich Bernsdorfer Straße/ Lutherstraße/ Jahnstraße/ Wartburgstraße	0,515	0,233%	Erhaltungssatzung	01.01.2002
Erhaltungssatzung Innenstadt/ Anschluss Brühl	0,474	0,214%	Erhaltungssatzung	04.01.2006
Erhaltungssatzung zu Bereiche von Ober-und Niederrabenstein	0,317	0,143%	Erhaltungssatzung	05.07.2006
Erhaltungssatzung für den Bereich C.-v.-Ossietzky-Straße/ Clausstraße/ Zschopauer Straße/ Heimgarten/Sachsenring	0,253	0,114%	Erhaltungssatzung	01.01.2002
Erhaltungssatzung für den Bereich Reitbahnstraße	0,192	0,087%	Erhaltungssatzung	01.01.2002

Aber auch sehr kleine Gebiete fallen unter den Schutz der Erhaltungssatzung. Das Erhaltungssatzungsgebiet mit der kleinsten Fläche in Chemnitz ist Rudolf-Krahl-Straße mit 0,004 Quadratkilometerfläche. Dahinter folgen die Bereiche Altchemnitzer Straße / Wilhelm-Raabe-Straße mit 0,007 Quadratkilometer und Riedstraße / Am Ried / Rödenteichstraße / Grenzstraße mit 0,029 Quadratkilometer Fläche unter einem Schutz einer Erhaltungssatzung.

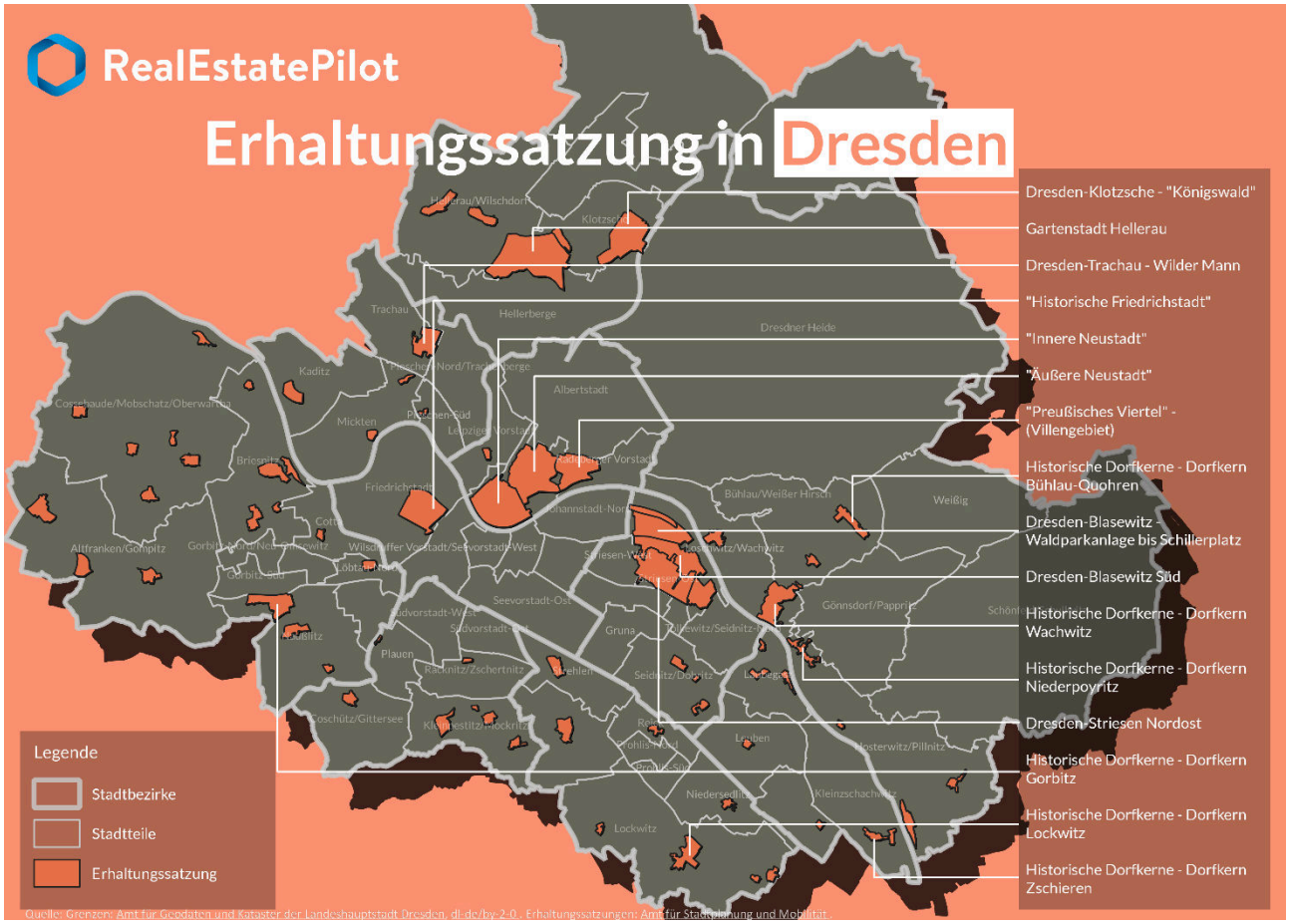
Last 5 der Erhaltungssatzungsgebiete in Chemnitz nach Fläche

Gebietsname	Fläche in km²	Fläche in % von Gesamtstadt	Klassenname	Datum
Erhaltungssatzung für den Bereich Gottfried-Keller-Siedlung (Stiftung Heim)	0,033	0,015%	Erhaltungssatzung	01.01.2002
Erhaltungssatzung für den Bereich Rudolf-Krahl-Straße	0,030	0,013%	Erhaltungssatzung	01.01.2002
Erhaltungssatzung für den Bereich Riedstraße/ Am Ried/ Rödenteichstraße/ Grenzstraße	0,029	0,013%	Erhaltungssatzung	01.01.2002
Erhaltungssatzung für den Bereich Altchemnitzer Straße/ Wilhelm-Raabe-Straße (Krenkelstiftung)	0,007	0,003%	Erhaltungssatzung	01.01.2002
Erhaltungssatzung für den Bereich Rudolf-Krahl-Straße	0,004	0,002%	Erhaltungssatzung	01.01.2002

Insgesamt ist in Chemnitz eine Gesamtfläche von 2,592 Quadratkilometer unter den Schutz der Erhaltungssatzung gestellt.

PRESSEMITTEILUNG

Stadt	Fläche in km²	Fläche in m²	Fläche in %
Chemnitz	2,592	2591552	1,17%



Die aktuelle GeoMap-Analyse zeigt, dass gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt 72 Dresdner Gebiete Erhaltungssatzungen gelten. Seit 12.11.1992 ist das Gebiet „Gartenstadt Hellerau“ mit mit 1,505 Quadratkilometer oder 0,458 Prozent von der Gesamtfläche der Stadt das größte in der Erhaltungssatzung ausgewiesene Gebiet.

Auf den nächsten Plätzen nach Fläche folgen die Gebiete „Äußere Neustadt“ seit 1995 mit 1,094 Quadratkilometer und „Innere Neustadt“ seit 2017 mit 1,061 Quadratkilometer Schutzfläche.

Top 5 der Erhaltungssatzungsgebiete in Dresden nach Fläche

Gebietsname	Fläche in km²	Fläche in % von Gesamtstadt	Klassenname	Datum
"Gartenstadt Hellerau"	1,505	0,458%	Erhaltungssatzung	12.11.92
"Äußere Neustadt"	1,094	0,333%	Erhaltungssatzung	10.02.95
"Innere Neustadt"	1,061	0,323%	Erhaltungssatzung	28.09.01
Dresden-Striesen Nordost	0,953	0,290%	Erhaltungssatzung	27.07.17
Dresden-Klotzsche - "Königswald"	0,780	0,237%	Erhaltungssatzung	20.11.99

Das Gebiet mit der kleinsten Fläche unter dem Schutz einer Erhaltungssatzung ist Dresden - Pieschen -Wohnanlage Altpieschen mit 0,008 Quadratkilometer. Dahinter folgen die seit dem 09.04.1993 geltenden Schutzgebiete Historische Dorfkerne und Historische Dorfkerne – Dorfkern Pieschen mit jeweils 0,011 und 0,012 Quadratkilometer Fläche.

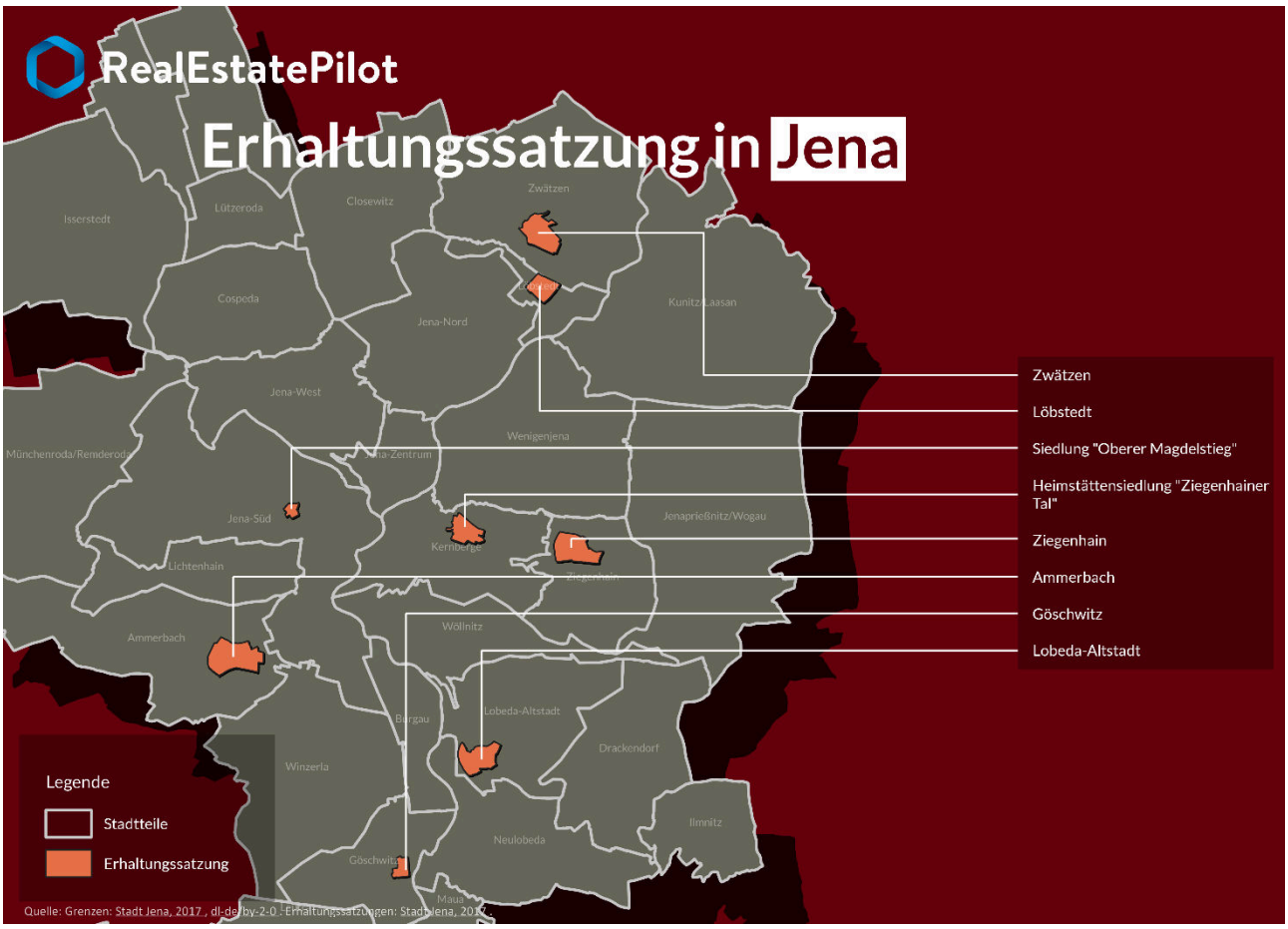
PRESSEMITTEILUNG

Last 5 der Erhaltungssatzungsgebiete in Dresden nach Fläche

Gebietsname	Fläche in km²	Fläche in % von Gesamtstadt	Klassenname	Datum
Seidnitz - Wohnanlage Prof.-Ricker-Straße	0,015	0,004%	Erhaltungssatzung	12.11.04
Historische Dorfkerne - Dorfkern Kleinpestiz	0,014	0,004%	Erhaltungssatzung	09.04.93
Historische Dorfkerne - Dorfkern Pieschen	0,012	0,004%	Erhaltungssatzung	09.04.93
Historische Dorfkerne - Dorfkern Plauen	0,011	0,003%	Erhaltungssatzung	09.04.93
Dresden-Pieschen - Wohnanlage Altpieschen	0,008	0,003%	Erhaltungssatzung	19.09.03

Prinzipiell lässt sich feststellen, dass die Gesamtfläche der Gebiete unter einem Schutz der Erhaltungssatzung in Dresden 14,052 Quadratkilometer oder 4,28 Prozent der Gesamtfläche der Stadt ausmacht.

Stadt	Fläche in km²	Fläche in %
Dresden	14,052	4,28%



In Jena gelten gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für acht Gebiete Erhaltungssatzungen. Die größten Flächen nehmen die Bereiche Ammerbach und Ziegenhain ein, wo die Fläche der Erhaltungssatzungsgebiete jeweils 0,275 und 0,201 Quadratkilometer beträgt. Für die zwei Gebiete sind seit 1997 Erhaltungssatzungen in Kraft getreten.

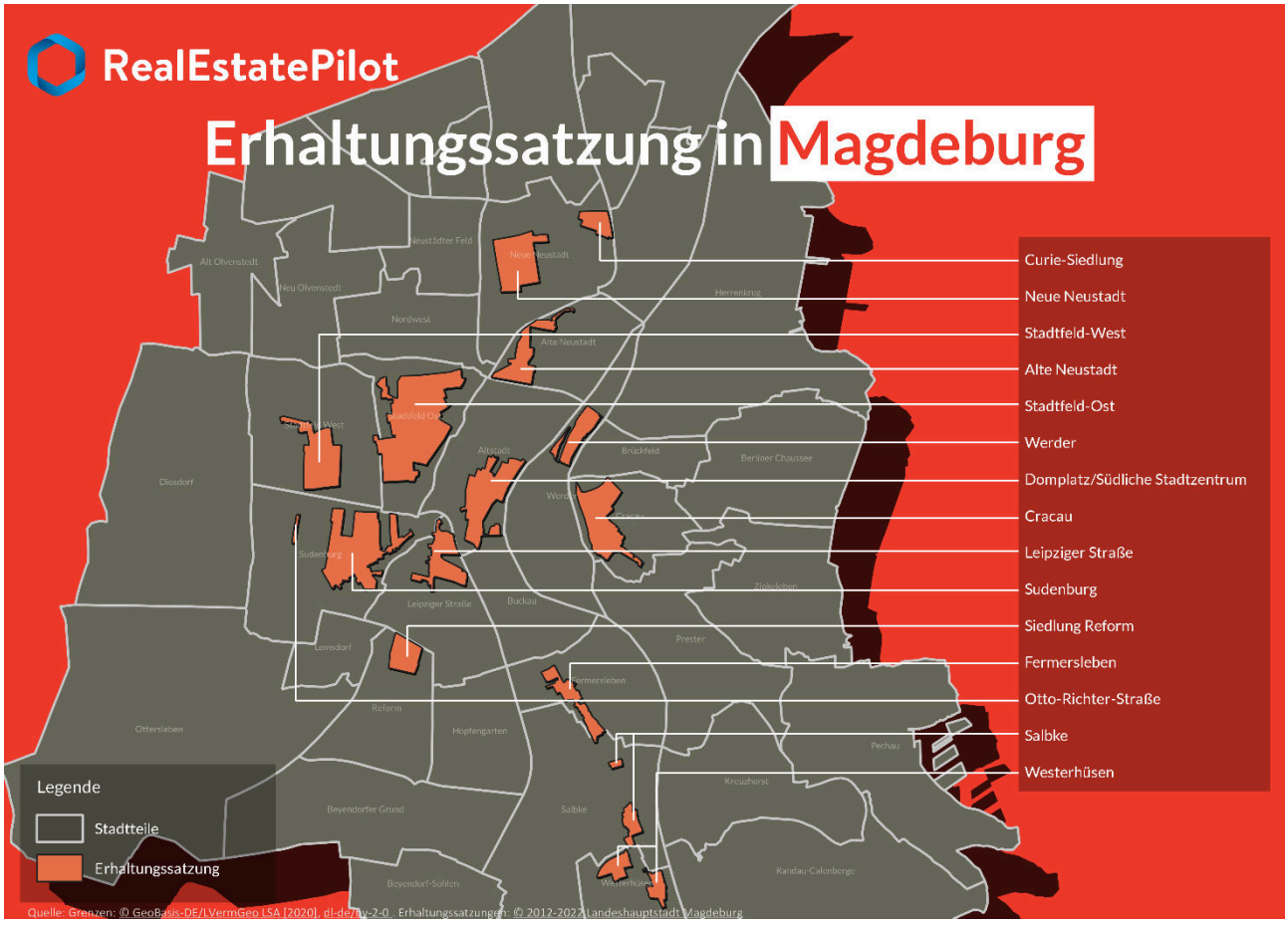
Dahinter folgen Zwätzen mit 0,191 Quadratkilometer und Lobeda-Altstadt mit 0,178 Quadratkilometer Fläche. Die kleinste Fläche weist das Gebiet Siedlung „Oberer Magdelstieg“ mit einer Fläche von 0,032 Quadratkilometer auf, wofür seit 23.12.2004 eine Erhaltungssatzung beschlossen wurde. Dahinter folgen die Gebiete Göschwitz und Löbstedt mit 0,052 und 0,107 Quadratkilometer Fläche.

Top 5 der Erhaltungssatzungsgebiete in Jena

Gebietsname	Fläche in km²	Fläche in % von Gesamtstadt	Klassenname	Datum
Ammerbach	0,275	0,240%	Erhaltungssatzung	02.10.97
Ziegenhain	0,201	0,175%	Erhaltungssatzung	20.03.97
Zwätzen	0,191	0,167%	Erhaltungssatzung	12.10.95
Lobeda-Altstadt	0,178	0,155%	Erhaltungssatzung	17.08.00
Heimstättensiedlung "Ziegenhainer Tal"	0,129	0,113%	Erhaltungssatzung	23.10.03

In der Summe stehen in Jena insgesamt 1,166 Quadratkilometer Fläche unter Schutz. Das entspricht 1,02 Prozent der Gesamtfläche von Jena.

Stadt	Fläche in km²	Fläche in %
Jena	1,166	1,02%



PRESSEMITTEILUNG

In insgesamt 15 Magdeburger Gebieten kommt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Erhaltungssatzungen zum Tragen. Das Erhaltungssatzungsgebiet Gebiet mit der größten Fläche ist Stadtfeld-Ost seit 2003 mit 1,6 Quadratkilometer oder 0,793 Prozent der Gesamtfläche von Magdeburg. Danach folgen Sudenburg und Domplatz / Südliches Stadtzentrum mit jeweils 1,041 und 0,702 Quadratkilometer Fläche.

Top 5 der Erhaltungssatzungsgebiete in Magdeburg nach Fläche

Gebietsname	Fläche in km²	Fläche in % von Gesamtstadt	Klassenname	Datum
Stadtfeld-Ost	1,600	0,793%	Erhaltungssatzung	28.05.03
Sudenburg	1,041	0,516%	Erhaltungssatzung	28.05.03
Domplatz/ Südliches Stadtzentrum	0,702	0,348%	Erhaltungssatzung	01.03.93
Cracau	0,649	0,322%	Erhaltungssatzung	28.05.03
Neue Neustadt	0,595	0,295%	Erhaltungssatzung	28.05.03

Die kleinsten Flächen befinden sich seit 2003 in der Otto-Richter-Straße mit 0,025 Quadratkilometer Schutzfläche und Salbke mit 0,157 Quadratkilometer. Dahinter folgt noch das Gebiet Curie-Siedlung, wofür am 28.05.2005 eine Erhaltungssatzung beschlossen wurde.

Last 5 der Erhaltungssatzungsgebiete in Magdeburg nach Fläche

Gebietsname	Fläche in km²	Fläche in % von Gesamtstadt	Klassenname	Datum
Werder	0,280	0,139%	Erhaltungssatzung	28.05.03
Siedlung Reform	0,252	0,125%	Erhaltungssatzung	28.05.03
Curie-Siedlung	0,173	0,086%	Erhaltungssatzung	28.05.05
Salbke	0,157	0,078%	Erhaltungssatzung	28.05.03
Otto-Richter-Straße	0,025	0,013%	Erhaltungssatzung	22.09.03

Insgesamt ist in Magdeburg eine Gesamtfläche von 7,409 Quadratkilometer unter einem Schutz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gestellt.

Stadt	Fläche in km²	Fläche in %
Magdeburg	7,409	3,67%

Analysiert wurden die Gebiete in Leipzig, Chemnitz, Dresden, Jena und Magdeburg inklusive Fläche und Erlassungsjahr, die im Juni 2022 unter einem Schutz der Erhaltungssatzung stehen.

Über Real Estate Pilot AG
Die Leipziger Real Estate Pilot AG entwickelt und betreibt Online-Anwendungen für den gesamten DACH-Raum der Immobilienwirtschaft. Unter dem Dach der Real Estate Pilot AG werden Anwendungen im Bereich der Digitalisierung von standardisierten Prozessen in der Immobilienwirtschaft angeboten. Die Lösungen begleiten dabei von der ersten Idee eines Immobilienprojektes über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition bis hin zum vollständigen Abverkauf und laufenden Betrieb. Über 50.000 Nutzer agieren bereits auf den angebotenen Plattformen.
https://www.realestatepilot.com

Pressekontakt
Real Estate Pilot AG • Maximilian Hoffmann • Essener Straße 100 • 04357 Leipzig
Tel.: +49 341 253966-69 • maximilian.hoffmann@realestatepilot.com