

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0079/08	Datum 14.02.2008
Dezernat: VI	FB 62	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	11.03.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	27.03.2008	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	30.04.2008	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.05.2008	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 61,FB 02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Anpassungsgebiet Ansbacher Straße

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt dem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 170 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) i.V.m. § 141 BauGB in einem Teilbereich der Alten Neustadt und seinem Ergebnis, ein Anpassungsgebiet im Bereich Ottenbergstraße/Ansbacher Straße festzulegen, zu.
2. Aufgrund §§ 6, 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBL. LSA S. 568) in der zur Zeit geltenden Fassung und § 170 BauGB i.V.m. § 165 Abs. 6 BauGB beschließt der Stadtrat zur förmlichen Festlegung eines Anpassungsgebietes in der Alten Neustadt folgende Satzung:

Dritte Änderungssatzung der Entwicklungssatzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Entwicklungsmaßnahme Rothensee“

Artikel 1

Die Entwicklungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die förmliche Festlegung des

städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Entwicklungsmaßnahme Rothensee“ vom 06. Dezember 1993 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 70/1994) in der Fassung der Zweiten Änderungssatzung vom 23. März 2006 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 11/2006) wird wie folgt geändert:

Dem § 1 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Entwicklungsmaßnahme Rothensee“ wird das im Lageplan umgrenzte Gebiet als Anpassungsgebiet nach § 170 BauGB festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.“

Artikel 2

Die Dritte Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

3. Der Beschluss der Dritten Änderungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigungspflicht nach §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 BauGB hinzuweisen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	X	NEIN	
	X	2008				

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene	Jahr der
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Kassenwirk- samkeit
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr					2008
	keine	X				
Euro	400,00		Euro		Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:	X	Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		Mehreinn.:	
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr 2008				davon Vermögens- haushalt im Jahr									
	mit	400,00	Euro		mit		Euro						
Haushaltsstellen 1.60020.655000. 2				Haushaltsstellen									
				Prioritäten-Nr.:									

Termin	30. Juni 2008
--------	---------------

federführendes/r Amt/FB 62	Sachbearbeiter Frau Gerner	Unterschrift AL/FBL Herr Dr. Scheidemann
-------------------------------	-------------------------------	---

verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Jörn Marx
-----------------------------------	--------------	-----------

Begründung:

Nach § 170 BauGB kann ein Anpassungsgebiet festgelegt werden, um den von einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf angrenzende bebaute Gebiete ausstrahlenden Anpassungsbedarf einer geordneten städtebaulichen Lösung zuzuführen. Der Anpassungsbedarf im angrenzenden Gebiet, der keine grundlegende Neuentwicklung, sondern lediglich den Einsatz besonderer städtebaulicher Maßnahmen erfordert, muss insoweit seine Ursache in den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme haben. Ein derartiges Erfordernis von Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 170 BauGB ist für den Bereich zwischen Ottenbergstraße und Ansbacher Straße durch die Entwicklungsmaßnahme Rothensee, Zone IV festzustellen.

Die an das Wohnquartier Ottenbergstraße/Ansbacher Straße angrenzende Zone IV der Entwicklungsmaßnahme Rothensee wurde städtebaulich aufgewertet. Neben der Verbesserung der Infrastruktur und des Wohnumfeldes wurden zahlreiche Wohnhäuser saniert, sodass sich die Lebensqualität in der Zone IV erheblich gesteigert hat.

Der Teilbereich Ansbacher Straße lässt jedoch städtebauliche Mängel erkennen, die sich negativ auf das nähere Umfeld auswirken können und die Bedeutung als Wohnstandort schwächen. Zwar hat sich durch die Festlegung des Entwicklungsbereiches auch der angrenzende Straßenzug der Ottenbergstraße positiv entwickelt, nicht jedoch das weitere Umfeld, wie die Ansbacher Straße und der Bereich der Sieverstorstraße.

Vor diesem Hintergrund fanden gemäß §§ 170, 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen statt, um eine Beurteilungsgrundlage zu gewinnen, ob städtebauliche Anpassungsmaßnahmen zur Bewältigung der Problemlage im Gebiet zwischen Sieverstorstraße, Ottenbergstraße und Weinbergstraße geeignet sind und zum Einsatz kommen sollten. Nach dem Ergebnis dieser Voruntersuchung sind städtebauliche Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 170 BauGB nur im Bereich zwischen Ottenbergstraße und Ansbacher Straße zweckmäßig, um dieses Gebiet in seiner Wohnqualität aufzuwerten.

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Betroffenen beteiligt. Ebenso wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung für Bürger, Betroffene und sonstige Interessierte durchgeführt. Im Rahmen der Träger-, Betroffenen- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Anregungen geäußert und in einem Fall auch Einwände erhoben. Dies wurde in den Voruntersuchungen berücksichtigt.

Die städtebaulichen Maßnahmen im Anpassungsgebiet sollen durch die Eigentümer der Wohngebäude erbracht werden, die insoweit besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Anspruch nehmen können. Die Finanzierung sonstiger Kosten soll, entsprechend des bei Entwicklungsmaßnahmen anzuwendenden Verfahrens nach §§ 153 ff BauGB, über Ausgleichsbeträge erfolgen. Hierzu wird beim Gutachterausschuss des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt die Festsetzung der entwicklungsunbeeinflussten Grundstücksanfangswerte beantragt. Vor diesem Hintergrund ist gewährleistet, dass sich die finanziellen Auswirkungen für den städtischen Haushalt lediglich durch die Verwaltungskosten für die Erstellung des Verkehrsgutachtens in Höhe von 400,- EUR ergeben. Dieser Betrag ist in der Haushaltsstelle 1.60020.655000.2 veranschlagt.

Die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Anpassungsgebietes nach § 170 BauGB im Bereich zwischen Ottenbergstraße und Ansbacher Straße liegen nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen vor. Die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im untersuchten Gebiet zwischen Ottenbergstraße und Ansbacher Straße ist im Interesse einer einheitlichen und zügigen Erreichung des Gesamtzieles städtebaulicher Maßnahmen erforderlich

und auch unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit und Zweckmäßigkeit geeignet, um die vorliegenden Missstände zu beheben und den negativen Auswirkungen zu begegnen, die von diesem Bereich auf die angrenzende Entwicklungszone IV ausgehen. Indem die bisherige Wohnnutzung gesichert und durch entsprechende bauliche Maßnahmen attraktiver gemacht wird, wird zur erfolgreichen Umsetzung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme Rothensee, Zone IV beigetragen.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen

Anlage 3: Kosten- und Finanzierungsübersicht