

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 68	S0052/05	01.04.2005
zum/zur		
A0025/05		
Bezeichnung		
Städtebauliche Situation in Rothensee		
Verteiler		
Der Oberbürgermeister	12.04.2005	
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	21.04.2005	
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	27.04.2005	
Stadtrat	12.05.2005	

1. Sachstandsbericht über die städtebauliche Situation in Rothensee, aus dem hervorgeht, wie der Bearbeitungsstand der für die Ortslage zu erstellenden Bebauungspläne ist

Im Stadtplanungsamt sind nachfolgende Bebauungspläne für die Ortslage Rothensee in Bearbeitung:

102-2 „Niegripper Straße“	öffentliche Auslegung und erneute Trägerbeteiligung in Auswertung, erneute Entwurfbearbeitung, hierzu Stadtratsbeschluss ca. Juli oder September 2005
103-3 „Am Deichwall“	Vorentwurf, Aufstellungsverfahren sollte eingestellt werden wegen nicht über Bauleitplanung lösbarer Probleme
104-2 „Forsthausstraße“	Vorentwurf, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ca. Ende II. Qua. 2005
104-3.1 „Nahversorgungszentrum Rothensee/ Scheidebuschstraße“	Vorentwurf, am 1. 3. 2005 durchgeführte Versammlung zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Grundschule Rothensee, nachfolgend Trägerbeteiligung und Entwurfsbearbeitung

Neben dem Flächennutzungsplan und den vorgenannten Bauleitplanverfahren bestehen keine aktuellen konzeptionellen Planungen für die gesamte Ortslage Rothensee.

Im Bereich des B-Planes „Am Deichwall“ wird ein städtebaulicher Vertrag mit zwei Grundstückseigentümern über eine Grundstückszufahrt zum August-Bebel-Damm verhandelt. Diese Grundstückszufahrt soll später die Einmündung einer dort anzulegenden Erschließungsstraße werden, so dass die gewerblichen Verkehre über diese Anbindung abgewickelt werden und das Wohngebiet entlasten.

Der B-Plan 103-3 „Am Deichwall“ ist deshalb problematisch, weil die an dieser Stelle in Einklang zu bringenden Nutzungen eine Gemengelage hervorrufen. Westlich ist eine Nutzung für dauerhaftes Wohnen aufgezeigt, östlich zum August-Bebel-Damm ist eine gewerbliche Nutzung zweckmäßig. Durch vorhandene und sich durch solche Festlegungen erweiternde negative Wechselwirkungen würde ohne weitere Maßnahmen eine Interessenkollision entstehen. Gerade die Schallemissionen aus dem Bereich am August-Bebel-Damm lassen eine Wohnnutzung innerhalb des durch den B-Planentwurf ausgewiesenen Bereiches nicht zu.

Die vorhandenen und bestandsgeschützten Betriebe müssten hinsichtlich der Emissionen durch aufwendige Maßnahmen vom beabsichtigten Wohnbereich getrennt werden.

2. Sachstandsbericht über den ehemaligen und noch vorhandenen Bestand der WoBau (einschließlich dem mit Rückführungsansprüchen belasteten Gebäuden) insbesondere hinsichtlich der Benennung künftiger Maßnahmen zur Sicherung des Bestandes der Wohnungen

Die Rothensee GbR hat die zwei Gebäude westlich der Forsthausstraße und nördlich der Eschenröder Straße leergezogen. Der Abriss der Gebäude ist im Rahmen des Stadtumbauprogramms Ost zur Förderung beantragt. Die übrigen Gebäude in der Badeteich- und Forsthausstraße sollen saniert werden.

Der Block in der Badeteichstraße (ehem. Arbeitsamt) ist ebenfalls im Rahmen des Stadtumbauprogramms Ost zur Förderung des Abrisses angemeldet.

Die fünf Gebäude der Grundstücks- und Gebäudeservice Rothensee GbR im Bereich Ackendorfer Straße, Jersleber Straße und Forsthausstraße werden unverzüglich saniert. Die Eigentümer haben Kontakt mit den Interessenvertretungen innerhalb der Ortslage Rothensee aufgenommen und wollen ihre Planungen in den Schaukästen aushängen.

Über Vorhaben der WoBau GmbH in der Jersleber-, Lindhorster-, und Fallersleber Straße liegen keine Unterlagen bei der Stadt vor. Insbesondere sind keine Bauanträge der WoBau für die Ortslage Rothensee gestellt.

Das Gleiche gilt für die Häuser im Windmühlen Privatweg zwischen Heinrichsberger- und Windmühlenstraße. Hier liegen von den Eigentümern keine Projekte vor.

3. Sachstandsbericht zu den mit Alteigentümeransprüchen belegten Gebäuden der WoBau GmbH

Bezüglich der Häuser der WoBau GmbH in der Ortslage Rothensee können keine Investitionsvorrangverfahren mehr geführt werden, weil dieses Rechtsinstitut bis 31. 12. 2000 befristet war und daher nicht mehr eingreift. Eine Einleitung war allenfalls bis zu diesem Datum möglich, wobei hier schon eine Verlängerung von der alten Frist bis zum 31. 12. 1998 per Gesetz gewährt wurde. Alteigentümer haben indes immer noch bestimmte Sonderrechte, die eine Stadt aber nicht geltend machen kann. Grundsätzlich hat das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen in Berlin zahlreiche Verfahren an sich gezogen. Inwieweit durch direkten Kontakt hier eine Beschleunigung der Verfahren in Betracht kommt, ist problematisch.

4. Sachstand bezüglich der Durchführung von Sanierungen an Gebäuden durch die WoBau GmbH

Inwieweit die WoBau GmbH bezüglich des genannten Bestandes an Wohnungen ggf. selbst als Investor für den Umbau oder Rückbau dieser Häuser auftreten kann, muss mit der WoBau GmbH selbst abgeklärt werden, da die WoBau GmbH eine selbständige Körperschaft ist und

die Stadtverwaltung hier keine unmittelbaren Koordinierungsmöglichkeiten besitzt. Eine Nachfrage bei der WoBau ergab, dass die WoBau in Rothensee nicht sanieren wird. Derzeit erfolgt die Suche nach Investoren zwecks Verkauf nach Klärung der Eigentumsverhältnisse. Im Kernbestand der WoBau soll im Stadtteil Rothensee nur die Heinrichsberger Straße 1 bis 26 verbleiben.

5. Sachstandsbericht zu geplanten Maßnahmen bezüglich der Garagen Windmühlenstraße/Ecke Windmühlen Privatweg

Der Standort der Garagen in der Windmühlenstraße/Ecke Windmühlen Privatweg gehört der Landeshauptstadt Magdeburg. Hier gibt es einen Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan von 1994 (105-1 „Windmühlenstraße Süd“), an dem bisher nicht gearbeitet wurde. Die Planungsziele (Misch- und Gewerbegebiet) erscheinen unter dem Aspekt des vorhandenen Angebots an Bauflächen im Stadtgebiet überdenkenswert. Hier sollte geprüft werden, ob eine Nutzung für das Ausgleichsflächenmanagement möglich sei. Die Fläche ist weitgehend ohne Grün, größtenteils versiegelt und somit mit hohem Aufwertungspotential im Sinne der Eingriffsregelung behaftet. Diese Möglichkeit sollte zunächst verwaltungsintern geprüft werden.

6. Sachstandsbericht zur Sanierung Kindereinrichtung Badeteichstraße

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat für die Kindertagesstätte Badeteichstraße 46 – bis auf folgende Ausnahme – keinerlei Bauinvestitionen geplant:

Im Rahmen des Sonderprogramms zur Sanierung von Kindertagesstätten Beschluss-Nr. 288-7 (IV)04 vom 6. 12. 04 wurden zur notwendigen Sanierung der Kellerhauptleitung Mittel in Höhe von 40.000 EUR bereitgestellt. Die Aufgabenstellung zur Umsetzung des Vorhabens wurde Amt 65 übergeben.

Darüber hinaus liegt dem FB 03 ein Förderantrag des Einrichtungsträgers „Johanniter Unfallhilfe“ für eine umfangreiche Sanierung vor. Dieser Antrag wird gegenwärtig im FB 03 geprüft.

7. Sachstandsbericht zum Schulgebäude „Sekundarschule“

Laut Schulentwicklungsplanung besteht kein Bedarf, das leer stehende Gebäude für den Schulbetrieb zu reaktivieren.

Zurzeit werden in diesem Objekt Wahlunterlagen gelagert. Es ist davon auszugehen, dass dieses Gebäude zukünftig vermarktet oder rückgebaut wird.

8. Sachstandsbericht zur Erweiterung der Oebisfelder Brücke

Die Anbindung der Oebisfelder Brücke an die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Industrie- und Logistikzentrum muss perspektivisch eingeordnet werden. Derzeit wird auf der Grundlage der vorhandenen Planungen auch bzgl. eines verringerten KV-Terminals auf der Grundlage einer privaten Betreibung der Flächenbedarf für ein Brückenbauwerk ermittelt. Sobald diese Vorarbeiten abgeschlossen sind, wird ein Grundsatzbeschluss vorbereitet.

9. Dieser Sachstandsbericht ist zur Stadtratssitzung am 12. Mai ausgewiesen und liegt damit vor der Bürgerversammlung in Rothensee vor.

10. Weitere Vorhaben und Vorschlag zur Vorgehensweise

Im Anpassungsgebiet „Ortslage Rothensee“ wird derzeit ein Quartier von fünf Gebäuden an der Ackendorfer Straße, Jersleber Straße und Forsthausstraße saniert (sh. Ziff. 2.).

Nach Abschluss der Sanierung und vertraglicher Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages können diese Grundstücke aus dem Anpassungsgebiet entlassen werden. Parallel kann der für eine Festlegung notwendige Voruntersuchungsbericht ergänzt werden und sodann eine weitere Fläche dem Anpassungsgebiet zugefügt werden, so dass insofern eine Art Austausch erfolgt.

Innerhalb des so erweiterten Anpassungsgebietes gilt die besondere Unterstützungspflicht des Landes und des Bundes gemäß § 139 BauGB. Auf dieser Grundlage können Verfahren bzgl. von Alteigentümersansprüchen vorgezogen bearbeitet werden. Dies wurde bei den fünf oben genannten Gebäuden bereits durchgeführt.

Eine schrittweise Vorgehensweise garantiert, dass nicht über den tatsächlichen Bedarf von Mietwohnungen hinaus saniert wird und sodann auch der Anreiz auf die Abschreibung gemäß § 7 h EStG zwangsläufig leerläuft, weil die wirtschaftliche Basis gänzlich fehlt.

Die Schaffung von Rahmenbedingungen im privatwirtschaftlichen Bereich – zu der auch die Post gehört – kann seitens des öffentlichen Sektors nur begleitet, nicht aber diktiert werden. Gleichwohl wird die Stadtverwaltung hier koordinierend mitwirken und insofern mögliche Anreize schaffen.

Die Gründung einer eigenen Entwicklungsgesellschaft unter Beteiligung der Stadt muss angesichts der bestehenden Situation als haushaltstechnisch unvorteilhaft für die Stadt eingestuft werden. Private Initiativen sind zweckmäßig und können hilfreich sein, wobei die Stadtverwaltung gern als Partner zur Verfügung steht.

Die Stellungnahme ist mit Dez. III, FB 02, den Ämtern 61 und 66 abgestimmt.

Werner Kaleschky

Dr. Dieter Scheidemann