Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0645/05	Datum 13.12.2005
Dezernat: VI	Amt 68	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	10.01.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.01.2006	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	01.02.2006	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.02.2006	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligte Ämter Amt 61, FB 02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Räumliche Erweiterung des Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee durch förmliche Festlegung nach § 170 BauGB i.V.m. § 165 Abs. 6 BauGB

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) i.V.m. § 141 BauGB in einem Teilbereich der Ortslage Rothensee und seinem Ergebnis, das mit Stadtratsbeschluss vom 8. Dezember 2003 förmlich festgelegte Anpassungsgebiet in der Ortslage Rothensee räumlich um den Bereich entlang der Lindhorster Straße zu erweitern, 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 erweiterten Anpassungsgebiets in der Ortslage Rothensee folgende Satzung:

Zweite Änderungssatzung der Entwicklungssatzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Entwicklungsmaßnahme Rothensee"

Artikel 1

Die Entwicklungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Entwicklungsmaßnahme Rothensee" vom 06. Dezember 1993 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 70/1994) in der Fassung der Ersten Änderungssatzung vom 08. Dezember 2003 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 16/2004), wird wie folgt geändert:

Dem § 1 wird folgender Absatz 4 angefügt:

“(4) Zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Entwicklungsmaßnahme Rothensee" wird das Anpassungsgebiet nach Absatz 3 um die Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im beiliegenden Lageplan abgegrenzten Fläche erweitert und das im Lageplan umgrenzte Gebiet als Anpassungsgebiet nach § 170 BauGB festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.”

Artikel 2

Die Zweite Änderungssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

3. Der Beschluss der Zweiten 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					

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr		Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	keine	X			
Euro	1.000	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:	X	Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:			
Mehreinn.:				Mehreinn.				Mehreinn.:					
				Jahr		Euro		Jahr		Euro			
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr 2005		davon Vermögens- haushalt im Jahr											
	mit	1.000	Euro		mit		Euro						
Haushaltsstellen 1.60000.655000.4		Haushaltsstellen											
TB 660													
		Prioritäten-Nr.:											

Federführendes Amt	Sachbearbeiter Frau Wendt	Unterschrift AL Herr Dr. Dieter Scheidemann
-----------------------	----------------------------------	--

verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift Herr Werner Kaleschky	
-----------------------------------	---------------------------------------	--

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 die Ortslage Rothensee durch die Entwicklungsmaßnahme "Rothensee" Zone I festzustellen.

Die an die Ortslage Rothensee angrenzende städtebauliche Entwicklungszone I der "Entwicklungsmaßnahme Rothensee" soll zu einem für die Landeshauptstadt Magdeburg bedeutsamen und leistungsstarken Industrie- und Logistikzentrum durch Neuansiedlung von Verkehrswirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wie auch im Rahmen der Bestands-sicherung sich standortmäßig verändernder einheimischer Betriebe entwickelt und ausgebaut werden. Da für die dadurch entstehenden Arbeitsplätze Wohnraum in der Entwicklungszone I selbst mit ihrer ausschließlich industrie- und gewerbemäßigen Nutzung nicht zur Verfügung steht, kommt insoweit der Funktionsfähigkeit der Ortslage Rothensee als attraktiver Wohnstandort besondere Bedeutung zu, um arbeitsplatznahe Wohnstätten wie auch Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen zu bieten.

Teilbereiche der Ortslage Rothensee lassen jedoch städtebauliche Mängel erkennen, die negativ auf die Ortslage insgesamt einwirken und zunehmend die Bedeutung als Wohnstandort schwächen. Zur Behebung dieser Defizite wurde von daher mit Wirkung vom 13. Mai 2004 ein zwischen Badeteichstraße, Eschenröder Straße, Kleingartensiedlung und Ackendorfer Straße gelegener Bereich in der Ortslage Rothensee als Anpassungsgebiet gemäß § 170 BauGB festgelegt. Die seinerzeitigen Erwartungen, dass die Maßnahmen im festgelegten Anpassungsgebiet ausreichend erscheinen, um ein verbessertes Wohnumfeld zu schaffen, welches positiv auf die übrige Ortslage auswirken wird, haben sich insbesondere in bezug auf das angrenzende Gebiet entlang der Lindhorster Straße nicht erfüllt. Durch den schlechten Bau- und Ausstattungszustand der in diesem Bereich befindlichen acht Mietwohnungsbauten aus den 30er Jahren und dem insoweit bedingten hohen Leerstand ist das Gebiet stark mit städtebaulichen Problemen belastet. Es besteht ein erheblicher Erhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, der die dauerhafte Nutzbarkeit der Gebäude und die Vermietbarkeit des Wohnungsbestands zunehmend in Frage stellt.

Um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen, ob städtebauliche Anpassungsmaßnahmen zur Bewältigung der Problemlage im Gebiet entlang der Lindhorster Straße geeignet sind und zum Einsatz kommen sollten, fanden gemäß §§ 170, 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen statt. Nach dem Ergebnis dieser Voruntersuchungen sind städtebauliche Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 170 BauGB als wirksames Mittel anzusehen, um das untersuchte Gebiet in seiner Wohnqualität aufzuwerten, seine Wohnfunktion wiederzuleben und die Attraktivität der gesamten Ortslage Rothensee als Wohnstandort zu gewährleisten und um insoweit die im Gebiet bestehenden Missstände und Mängel einer konzeptionellen städtebaulichen Lösung zuführen zu können.

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Betroffenen und auch die "Interessengemeinschaft Rothenseer Bürger e.V." beteiligt.

Ebenso wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung für Bürger, Betroffene und sonstige Interessierte durchgeführt.

Im Rahmen der Träger-, Betroffenen- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken gegen die beabsichtigte Festlegung eines (erweiterten) städtebaulichen Anpassungsgebiets in der Ortslage Rothensee nicht erhoben. Die im Beteiligungsverfahren geäußerten Anregungen wurden in den Voruntersuchungen berücksichtigt.

Die städtebaulichen Maßnahmen im erweiterten Anpassungsgebiet sollen durch den Eigentümer der Wohngebäude erbracht werden, der insoweit besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Anspruch nehmen kann. Die Finanzierung sonstiger Kosten soll, entsprechend des bei Entwicklungsmaßnahmen anzuwendenden Verfahrens nach §§ 153 ff BauGB, über Ausgleichsbeträge erfolgen. Hierzu wurde beim Gutachterausschuss des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt die Festsetzung der entwicklungsunbeeinflussten Grundstücksanfangswerte zum Stichtag 01. September 2005 (Einleitung des förmlichen Verfahrens durch Stadtratsbeschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen) beantragt. Vor diesem Hintergrund ist gewährleistet, dass sich finanzielle Belastungen für den städtischen Haushalt lediglich durch die Verwaltungskosten für die Erstellung des Verkehrsgutachtens ergeben.

Die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Anpassungsgebiets nach § 170 BauGB durch räumliche Erweiterung des bestehenden Anpassungsgebiets liegen nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen vor. Die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im untersuchten Gebiet entlang der Lindhorster Straße ist im Interesse einer einheitlichen und zügigen Erreichung des Gesamtziels städtebaulicher Maßnahmen in der Ortslage Rothensee erforderlich und auch unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit und Zweckmäßigkeit geeignet, um die baulichen und funktionalen Missstände zu beheben und den negativen Auswirkungen zu begegnen, die von diesem Bereich auf das angrenzende, bereits bestehende Anpassungsgebiet und die Ortslage Rothensee insgesamt ausgehen. Indem die bisherige Wohnnutzung im künftigen Anpassungsgebiet gesichert, wiederbelebt sowie fortgeführt wird und damit die Funktion der Ortslage Rothensee als attraktiver und lebenswerter Wohnstandort erhalten bleibt, wird zur erfolgreichen Umsetzung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme "Rothensee" Zone I beigetragen.

Einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde bedarf die Zweite Änderungssatzung der Entwicklungssatzung vom 06. Dezember 1993 zur förmlichen Festlegung eines erweiterten Anpassungsgebiets in der Ortslage Rothensee nicht. Durch das am 20. Juli 2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtanpassungsgesetz Bau) war u.a. auch die Vorschrift des § 165 Abs. 7 BauGB mit seinen besonderen Verfahrensregelungen für städtebauliche Entwicklungssatzungen geändert worden. Mit der Änderung des § 165 Abs. 7 BauGB wurde auf die bisher erforderliche Genehmigungspflicht der Entwicklungssatzung durch die höhere Verwaltungsbehörde verzichtet und stattdessen die Verpflichtung eingeführt, der Entwicklungssatzung eine Begründung beizufügen, aus der die Gründe für die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs ersichtlich werden. Aufgrund der Verweisungsnorm des § 170 Satz 4 BauGB auf die für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften ist insoweit auch für die förmliche Festlegung eines Anpassungsgebiets die Genehmigungspflicht entfallen. Nach § 6 Abs. 2 GO LSA ist die Zweite Änderungssatzung jedoch der Kommunalaufsichtsbehörde mitzuteilen.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen

(Anlagen nur im Original im Amt 13)