

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		Datum 30.08.2006
Dezernat VI	Amt FB 62	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich

**INFORMATION**

**I0258/06**

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	26.09.2006	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.10.2006	öffentlich
Finanz- und Grundstücksausschuss	25.10.2006	öffentlich
Stadtrat	09.11.2006	öffentlich

Thema: Zwischenbericht über den Stand der vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Anpassungsgebietes in einem Teilbereich der Alten Neustadt

In einem Teilbereich der Alten Neustadt in Magdeburg, der westlich der Ottenbergstraße unmittelbar an das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ Zone IV angrenzt, ist eine besondere städtebauliche Problemlage festzustellen. Vor diesem Hintergrund hatte sich die Notwendigkeit ergeben, zu prüfen, ob dieses Gebiet im Rahmen städtebaulicher Instrumentarien einer Anpassung an die sich aus den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ ergebenden Anforderungen bedarf.

Das im wesentlichen zwischen der Bahnlinie und der Ottenbergstraße in der Alten Neustadt gelegene Untersuchungsgebiet weist schwerwiegende städtebauliche Defizite auf. Dieser Bereich wird durch eine alte, stark sanierungsbedürftige oder teilweise bereits baufällige Wohnbausubstanz und insbesondere durch das brachliegende Gelände der ehemaligen Börde-Brauerei geprägt. Während in der näheren Umgebung erforderliche Wohnbestandserneuerungen in privater Initiative durchgeführt wurden, gibt es in dem hier in Rede stehenden Gebiet keine Hinweise auf eine eigendynamische Entwicklung. Die in diesem Gebiet festzustellenden Verhältnisse indizieren einen besonderen Handlungsbedarf, auf den als Ausfluss des in § 1 Abs. 3 BauGB normierten übergeordneten Grundsatzes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des gemeindlichen Gebiets städtebaulich angemessen zu reagieren ist.

Anknüpfungspunkt für die Frage nach dem geeigneten städtebaulichen Instrument zur Bewältigung der in dem hier in Rede stehenden Teilbereich der Alten Neustadt anstehenden städtebaulichen Aufgabe ist der Umstand, dass die städtebauliche Situation in diesem Gebiet keine grundsätzliche Neuordnung im Sinne einer neuen gebietsbezogenen Entwicklung erfordert, sondern ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf lediglich in Bezug auf die vorhandene Nutzung zu erkennen ist. Daher erscheint die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im Sinne von § 170 BauGB geeignet und zweckmäßig, den städtebaulich defizitären Teilbereich in der Alten Neustadt einer besseren Wohnqualität zuzuführen, diesen Wohnstandort mithin insgesamt aufzuwerten.

Für die Anwendung des städtebaulichen Instrumentariums der Anpassungsmaßnahmen spricht insbesondere auch der enge räumliche und kausale Zusammenhang zur Zone IV der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“. Denn für den Erfolg dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommen Anpassungsmaßnahmen in dem unmittelbar angrenzenden Teilbereich der Alten Neustadt eine besondere Bedeutung zu. Die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs für die Zone IV der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ erfolgte mit Entwicklungssatzung vom 06. Dezember 1993, die mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung am 28. September 1995 in Kraft getreten war.

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg vom 01. September 2005 wurde ein Teilbereich der Alten Neustadt zum Untersuchungsgebiet im Sinne von § 170 BauGB i.V.m. § 141 BauGB erklärt, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Anpassung des in der Alten Neustadt gelegenen Gebietes an die Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ Zone IV zu gewinnen.

Das Untersuchungsgebiet, das den Bereich zwischen der Rothenseer Straße, der Ottenberg-, Weinberg-, Sieverstor- und Letzlinger Straße sowie der Bahnlinie umfasst, wurde in seiner Struktur erfasst und auf städtebauliche und funktionale Probleme und Schwächen wie auch auf die Möglichkeiten ihrer Behebung untersucht.

Das Untersuchungsgebiet hat sich innerhalb des Stadtteils Alte Neustadt zu einem Quartier entwickelt, das mit seinen bestehenden Strukturen nicht zukunftsfähig ist. Räumlich begrenzt durch die Gleisanlagen im Norden konzentrieren sich im Untersuchungsgebiet Bereiche mit hohem bis sehr hohem Wohnungsleerstand sowie Gebäude mit einem niedrigen Sanierungsgrad. Vor diesem Hintergrund wurden die jeweiligen städtebaulichen Verhältnisse in den verschiedenen Teilräumen des Untersuchungsgebiets im weiteren einer näheren Einzelbetrachtung unterzogen. Dabei kristallisierten sich zwei Bereiche als städtebauliche Problemlagen heraus.

## **1. Gelände der ehemaligen Bördebrauerei**

Zu Beginn der Voruntersuchung bestand das Brauereigelände noch als geschlossenes Ensemble verschiedener Bauten aus dem 19. und 20. Jahrhundert und war fast vollständig durch Gebäude und Mauern sowie durch das Werkstor umschlossen. Seit der Stilllegung der Produktionsanlagen und Schließung des Brauereibetriebs Mitte des Jahres 1991 lag das gesamte Brauereigelände brach. Aufgrund des langjährigen Brachliegens war auf dem ehemaligen Brauereigelände eine Häufung städtebaulicher Mängel und Missstände festzustellen. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung wies in ihrer Substanz mittelschwere bis erhebliche Defizite auf. Das Ausmaß der Schäden an den Bauten war beträchtlich. Ihr Zustand kam häufig dem Verfall nah.

Anfang des Jahres 1992 wurde für die ehemalige Börde-Brauerei durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt die Denkmaleigenschaft erkannt. Das Kulturdenkmal der historischen Brauerei an der Sieverstorstraße ist Bestandteil des Denkmalverzeichnisses der Landeshauptstadt Magdeburg. Zu dem aus architektur- und stadtgeschichtlichen Gründen schutzwürdigen Denkmalbestand wurden das Verwaltungs- sowie das Wirtschaftsgebäude an der Sieverstorstraße, der langgestreckte Wirtschaftsbau am Südrand des Geländes, der Siloturm mit Portikus sowie rückwärtigem Anbau, das Pfortnerhäuschen mit Einfahrtstor, die Mauer entlang der Sieverstorstraße und das unmittelbar dahinterliegende Tonnengewölbe, das Fachwerkhaus an der Südwestecke des Geländes sowie das Großpflaster auf dem gesamten Gelände ausgewiesen.

Um dem weiteren Verfall entgegenzuwirken und das Gelände einer Umnutzung zuzuführen, nahm die Verwaltung mit dem neuen Eigentümer Kontakt auf. Kurz darauf wurde – ohne Abstimmung mit der Stadtverwaltung – mit dem Abriss der Bauten auf dem Gelände begonnen. Da hiervon auch der denkmalgeschützte Bestand erfasst wurde, wurde Strafanzeige wegen Zerstörung eines Kulturdenkmales gegen unbekannt gestellt. Seitdem ruhen alle Arbeiten auf dem Gelände, der Kontakt zum Eigentümer ist abgebrochen.

## **2. Gebiet zwischen der Eisenbahntrasse und der Sieverstorstraße**

Unmittelbar östlich des Kolping-Bildungswerkes schließt sich ein Bereich an, der aus zwei, durch Mauern eingefasste Hofflächen besteht und mit Einzelhäusern in unterschiedlicher Bauweise wie auch Anordnung bebaut ist. Von den beiden, direkt an der Sieverstorstraße gelegenen Gebäuden ist eines unsaniert und leerstehend, das andere teilsaniert und als Gewerbebetrieb genutzt. Während die straßenseitigen Gebäude noch aus Anfang des 20. Jahrhunderts stammen, sind die im Innenbereich befindlichen Gebäude weit aus später errichtet worden. Auf dem gewerblich genutzten Grundstück entstand u.a. ein Flachbau in moderner Bauweise.

Schräg gegenüber dem ehemaligen Brauereigelände ist eine Häuserzeile aus der Gründerzeit mit sich nach hinten anschließender Bebauung und Innenhöfen vorzufinden. Die gründerzeitliche Häuserreihe ist sämtlich unsaniert und steht vollständig leer. Das Ausmaß der Schäden an den Gebäuden ist beträchtlich, teilweise bereits substanzbedrohend.

An die Häuserzeile aus der Gründerzeit schließt sich ein achtgeschossiges Gebäude an, das durch seine industrielle, plattenbauähnliche Bauweise und Größe das historische Erscheinungsbild des Straßenzuges erheblich stört. Das zuletzt gewerblich genutzte Hochhaus steht mittlerweile seit Jahren leer. Hinter dem Gebäude schließt sich ein eingeschossiger Bau mit Flachdach an.

Die städtebauliche Gesamtsituation in diesem Teilbereich des Untersuchungsgebiets ist angesichts der festzustellenden Missstände (Erhaltungs- und Instandsetzungsdefizite, Funktionsschwäche) als problematisch anzusehen. Fast 90 % aller Gebäude weisen mittelschwere bis erhebliche Schäden an der Bausubstanz auf. Einzelne Häuser oder Hausteile sind ruinös.

Erschwerend für diesen Bereich ist die unmittelbare Nähe zum Bahndamm. Durch die damit einhergehenden Lärmbelastigungen ist dieses Gebiet als Wohnstandort unattraktiv, was neben dem Wegzug der Bewohner auch zur Folge hat, dass die Eigentümer selbst offenbar keine Veranlassung zur Modernisierung ihrer Häuser sehen.

Die Ausweisung eines Anpassungsgebietes erscheint trotz der vorliegenden städtebaulichen Mängel derzeit nicht zweckmäßig. Grundsätzlich ist zwar deutlich, dass sich der Verfall im Bereich vor allem nördlich der Sieverstorstraße fortsetzen wird, wenn keine Maßnahmen ergriffen werden, jedoch bieten die Möglichkeiten eines Anpassungsgebietes (z.B. Steuerabschreibungen nach § 7 h EStG für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) nur einen Anreiz, wenn auch tatsächlich Investoren oder Eigentümer vorhanden sind, die bereit sind zu investieren. Derzeit wird davon nicht ausgegangen, zumal im Bereich Sieverstorstraße seit 1990 keine Entwicklungen stattgefunden haben, selbst nach Ausweisung eines Erhaltungssatzungsgebietes, das die nördliche Wohnbebauung an der Sieverstorstraße mit einschloß.

Verschiedene Initiativen der Stadtverwaltung – so auch ein Schreiben an die Gesellschaft für Geschichte des Brauereiwesens e.V. – führten zu keinem Erfolg hinsichtlich entsprechender Projekte.

Vor diesem Hintergrund wurde als Alternative zur Bestandserhaltung und -sanierung geprüft, den Bereich nördlich der Sieverstorstraße in einen Grünbereich umzugestalten. Zwei Varianten wurden diskutiert, zum einen nur die Herstellung eines Grünzuges zwischen Eisenbahndamm und der Häuserzeile, zum anderen die Begrünung der gesamten Fläche (Stadtwald). Dies würde auch dem Szenario „Gleispark Alte Neustadt“, das vom Architekturbüro KARO im Rahmen einer Untersuchung zur Alten und Neuen Neustadt entwickelt wurde, entsprechen. Dabei sollen sich Grün- und Freiflächen, ausgehend von einem grünen Weg entlang der Gleise, in Richtung Stadtteil ausbreiten.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Verlegung der Schrote angedacht. Diese verläuft derzeit unterirdisch unter der Sieverstorstraße und könnte als Bestandteil des Grünbereiches wieder oberirdisch nördlich der Sieverstorstraße verlaufen.

Bei diesen Maßnahmen stellt sich jedoch die Frage der Finanzierung. Derzeit sind finanzielle Mittel auf Seiten der Stadt nicht vorhanden, so dass die Überlegungen momentan rein theoretischer Natur sind und allenfalls eine Perspektive sein können. Weiterhin befinden sich die Flächen im Privateigentum, teilweise sind die Wohnorte der Eigentümer unbekannt. Auch das erschwert die Umsetzung solcher Maßnahmen. Nicht zuletzt würde durch Wegnahme der Bebauung nördlich der Sieverstorstraße ein Lärmschutz von den Eisenbahngleisen entfallen, was die Entwicklung der südlich der Sieverstorstraße gelegenen Flächen ebenfalls erschweren wird.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen jedoch nicht abgeschlossen werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich das Untersuchungsgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“/Zone IV befindet und sich beide Bereiche wechselseitig beeinflussen können, sowohl in negativer als auch positiver Hinsicht. Weiterhin bietet die Möglichkeit, jederzeit die Voruntersuchungen aufleben zu lassen, eine Gewähr dafür unterstützend eingreifen zu können, sofern es in Zukunft Impulse der Eigentümer im Gebiet zum Tätigwerden bzw. auch von Investoren außerhalb geben würde. Sofern es konkrete Entwicklungsabsichten im Gebiet gibt, können diese durch Ausweisung eines Anpassungsgebietes vorangetrieben werden.

Die Information ist mit Amt 61 abgestimmt.

Jörn Marx  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bau und Verkehr

Dr. Dieter Scheidemann  
FBL Geodienste und  
Baukoordination

