

Sachstand zur Umsetzung der Ziele im Anpassungsgebiet Rothensee

In dem mit Wirkung vom 13. Mai 2004 förmlich festgelegten Anpassungsgebiet in einem Teilbereich der Ortslage Rothensee sollen die bestehenden Missstände im Interesse des Erfolgs der im städtebaulichen Entwicklungsbereich Rothensee Zone I angestrebten Entwicklung beseitigt werden. Das Anpassungsgebiet soll durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen, die insbesondere den Geschosswohnungsbau und dessen Freiflächen betreffen, in seiner Funktionsfähigkeit als Wohngebiet aufrechterhalten und in seiner Attraktivität verbessert werden.

Ziele der Anpassungsmaßnahmen sind die Anpassung der Baustrukturen an die städtebauliche Eigenart der Ortslage Rothensee, die Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Gebäudesanierung und –modernisierung und die Hervorbringung einer neuen Gebietsqualität durch eine Verzahnung des Rückbaus baulicher Anlagen mit gezielten Aufwertungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass die Anpassungsmaßnahmen in dem betreffenden Teilbereich der Ortslage Rothensee eine „Sogwirkung“ für die nähere Umgebung entfalten und zu ergänzenden baulichen Aktivitäten im angrenzenden Gebiet führen. Mit den Maßnahmen soll letztlich eine Anpassung des Teilbereichs der Ortslage Rothensee an die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen „Rothensee“ Zone I erreicht werden.

Eine wichtige Voraussetzung für die zügige Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im Anpassungsgebiet hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit Einleitung des Bauleitplanaufstellungsverfahrens geschaffen. Entsprechend der bei der förmlichen Festlegung des Anpassungsgebiets verfolgten Konzeption hat der Stadtrat zeitnah die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Ortslage Rothensee beschlossen, dessen räumlicher Geltungsbereich das Anpassungsgebiet umfasst. Über das Bebauungsplanverfahren soll im Anpassungsgebiet verbindliches Baurecht vornehmlich für Wohnbebauung geschaffen und insbesondere die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für die Nachnutzung der Grundstücke gesichert werden, die von dem Rückbau der Plattenbauten Eschenröder Straße betroffen sind. Dabei sollen das Maß der Bebauung und die Bauweise zukünftiger Bebauung an die Siedlungsstruktur der alten Dorflage angeglichen werden. So sind an dieser Stelle Einfamilienhäuser vorgesehen.

Die Sanierung der fünf Mietwohnungsbauten im Quartier Forsthausstraße, Ackendorfer und Jersleber Straße ist mittlerweile abgeschlossen. Zur Vorbereitung des Sanierungsvorhabens mussten jedoch erst vermögensrechtliche Fragen und Ansprüche geklärt werden. In diesem Zusammenhang hatte sich die förmliche Festlegung des Anpassungsgebiets in der Ortslage Rothensee als vorteilhaft erwiesen. Der Unterstützungspflicht, welche die Anwendung dieses städtebaulichen Instrumentariums gesetzlich begründet, ist das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen umgehend nachgekommen. Insoweit konnte die für die Durchführung der Sanierung notwendige Klärung vermögensrechtlicher Fragen zügig abgeschlossen werden.

Nach dem Verkauf der fünf Wohngebäude durch die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH hatte die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg mit der neuen Eigentümerin, der Grundstücksgemeinschaft Rothensee GbR, am 01. April 2005 eine Vereinbarung über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geschlossen. Darin verpflichtet sich die Grundstücksgemeinschaft Rothensee GbR, die Sanierung der Wohnungsbauten entsprechend

der Ziele der städtebaulichen Maßnahme durchzuführen. Mit der Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude wurde das Ortsbild aufgewertet.

Ebenfalls abgeschlossen ist der Abriss der zwei Plattenbaukomplexe in der Eschenröder Straße. Der Rückbau dieser Wohnungsbauten wurde mit Mitteln des Programms Stadtumbau Ost unterstützt, ein finanzielles Förderinstrument des Bundes zur städtebaulichen Erneuerung und Anpassung der Städte und Gemeinden in den neuen Ländern. Auf der entstandenen Freifläche soll eine Einfamilienhausbebauung realisiert werden, die dem dörflichen Charakter der Ortslage eher entspricht als eine Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern.

Das ursprünglich zum Abriss vorgesehene Gebäude Badeteichstraße 49 – 51 wurde zwischenzeitlich ein weiteres Mal veräußert. Der neue Erwerber plant den Erhalt und die Sanierung des Objektes.

Aufgrund der positiven Erfahrungen hinsichtlich der zügigen Umsetzung von Sanierungsplänen im Anpassungsgebiet hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 09. Februar 2006 die Erweiterung des Anpassungsgebietes in der Ortslage Rothensee beschlossen. Die Erweiterung umfasst acht Wohnblöcke an der Lindhorster Straße, die ebenfalls erhebliche städtebauliche Mängel aufwiesen. Diese Wohnblöcke wurden ebenfalls von einer privaten Investorengruppe erworben und sind bereits zum Teil saniert.

Auf vielfachen Bürgerwunsch soll im Gebiet ein Kinderspielplatz errichtet werden. Ein geeignetes Grundstück wurde im Bereich zwischen Jersleber Straße und Lindhorster Straße gefunden. Die notwendigen Planungen sind abgeschlossen. Die Herstellung des Spielplatzes soll durch Spenden bzw. Sponsoringmaßnahmen in Form von Sach- und Geldleistungen erfolgen. Erste Zusagen zur Beteiligung von im Umfeld ansässigen Firmen liegen bereits vor.

Alle bisher durchgeführten Maßnahmen im Anpassungsgebiet sind für die Stadt kostenneutral erfolgt.